|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**  Số: 277/BC-CP | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 29 tháng 5 năm 2023* |

**BÁO CÁO**

**Tiếp thu, giải trình ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội**

**đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi)**

Kính gửi: Quốc hội

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, Chính phủ đã có Tờ trình số 136/TTr-CP trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 11 tháng 5 năm 2023, Ủy ban thường vụ Quốc hội đã họp cho ý kiến về dự án Luật này. Trên cơ sở ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, ý kiến phản biện (lần 2) của Ban Thường vụ Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam, ý kiến của Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan có liên quan nghiêm túc tiếp thu ý kiến góp ý, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi); rà soát quan điểm, chủ trương, định hướng của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về *“tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”* để thể chế đầy đủ, kịp thời trong dự thảo Luật. Chính phủ báo cáo Quốc hội về các nội dung tiếp thu, giải trình đối với dự án Luật như sau:

**I. CÁC NỘI DUNG ĐÃ TIẾP THU, HOÀN THIỆN**

1. **Hồ sơ dự án Luật**

- Bổ sung, hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động chính sách đã được sửa đổi, bổ sung tại dự thảo Luật.

- Hoàn thiện Báo cáo rà soát dự thảo Luật đất đai với các Luật, Bộ luật có liên quan, bổ sung danh mục các văn bản quy phạm pháp luật cần sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ.

- Bổ sung danh mục các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật và dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.

1. **Giải thích từ ngữ (Điều 3)** [[1]](#footnote-2)

- Bổ sung giải thích khái niệm “Đất đang có tranh chấp”.

- Chỉnh lý các khái niệm: “chuyển quyền sử dụng đất”, “Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh”; “Đất xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh”, “Khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất”, “Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất”, “Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất”, ““Tiền sử dụng đất”; “Tiền thuê đất”; “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”.

- Bỏ khái niệm “dồn điền, đổi thửa”, thay cụm từ “dồn điền, đổi thửa” bằng cụm từ “Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án dồn điền, đổi thửa” tại khoản 2 Điều 192 quy định về phương thức tập trung đất đai.

1. **Áp dụng pháp luật (Điều 4)** [[2]](#footnote-3)

Chỉnh lý, hoàn thiện quy định tại Điều này như sau:

Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan, trừ các trường hợp sau đây: (1) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; (2) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu; (3) Việc thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư; (4) Trường hợp đất là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì việc quản lý, sử dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; những nội dung quản lý, sử dụng đất mà pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật này; (5) Việc xác lập quyền bề mặt, việc xác lập và thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự khác đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền bề mặt đã có đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định của Luật này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và các luật khác có liên quan.

1. **Nguyên tắc sử dụng đất (Điều 6)** [[3]](#footnote-4)

Bổ sung nguyên tắc sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

1. **Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai (Điều 9)[[4]](#footnote-5)**

Bỏ cụm từ “công trình trên không” trong quy định về khuyến khích “Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch”.

1. **Phân loại đất (Điều 10)[[5]](#footnote-6)**

* Bổ sung cụm từ “danh lam thắng cảnh” vào một trong nhưng loại đất thuộc “Đất sử dụng vào mục đích công cộng”;
* Đổi tên đất “bảo quản lưu trữ tro cốt” thành đất “cơ sở lưu trữ tro cốt”.
* Sửa đổi loại đất “Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng;” thành “Đất có mặt nước chuyên dùng”.

1. **Những hành vi bị nghiêm cấm (Điều 12)[[6]](#footnote-7)**

Làm rõ hành vi sử dụng đất không đúng mục đích chỉ xem xét đối với trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

1. **Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai (Điều 14)[[7]](#footnote-8)**

Chỉnh sửa quy định về quyền trưng dụng đất theo hướng ngắn gọn, không nêu các trường hợp cụ thể. Các trường hợp cụ thể sẽ được quy định tại Điều 89 về trưng dụng đất.

1. **Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 17)[[8]](#footnote-9)**

- Bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện khung chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; bổ sung khu vực được áp dụng chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số *“thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”*; Thay cụm từ *“tạo điều kiện”* bằng cụm từ *“ưu tiên”*, bổ sung cụm từ “*cá nhân* *là”* đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 17) để quy định rõ phạm vi áp dụng, đảm bảo tính khả thi, phù hợp với đối tượng là cá nhân người dân tộc thiểu số.

- Bổ sung trường hợp cho thuê đất để sản xuất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất đối với cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số tại Điều 124.

1. **Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai (Điều 20)[[9]](#footnote-10)**

- Bổ sung trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận trong tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đất đai tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai; tham gia và giám sát việc thực hiện thu hồi, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chỉnh sửa quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong tham gia ý kiến, giám sát quá trình xây dựng bảng giá đất và thực hiện bảng giá đất cho đúng với chức năng của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là cơ quan giám sát, phản biện xã hội, không phải là cơ quan thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

1. **Quyền của công dân đối với đất đai (Điều 24)[[10]](#footnote-11)**

Dự thảo Luật bỏ quy định công dân có quyền tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vì chỉ có người sử dụng đất có đất bị thu hồi mới có quyền này.

1. **Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (các Điều 31, 35, 40)[[11]](#footnote-12)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung quy định hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên (điểm b khoản 3 Điều 28);

- Bổ sung quy định tổ chức phát triển quỹ đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ với quy định về chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại Điều 115 của dự thảo Luật (điểm b khoản 1 Điều 29);

- Bổ sung phạm vi Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được được nhận quyền sử dụng đất ở là phải “trong dự án phát triển nhà ở” (điểm g khoản 1 Điều 29);

- Chỉnh sửa, làm rõ quy định về phạm vi quyền của người sử dụng đối với thửa đất liền kề và các thửa đất xung quanh, bổ sung quy định về chấm dứt quyền của người sử dụng đối với thửa đất liền kề, thửa đất xung quanh để phù hợp với Bộ luật Dân sự (Điều 31).

- Chỉnh lý quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì ngoài việc có quyền và nghĩa vụ chung, việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (khoản 3 Điều 34);

- Chỉnh lý quy định rõ quyền và nghĩa vụ của Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo đó áp dụng đối với trường hợp hiện dự án nhà ở xã hội thì được có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đối với các trường hợp còn lại khi chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (khoản 4 Điều 34);

- Bổ sung quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với “Trường hợp bán từng phần diện tích, hạng mục của công trình xây dựng mà không đủ điều kiện để tách thành thửa đất riêng biệt thì không được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người mua tài sản được chứng nhận quyền sở hữu tài sản đối với diện tích, hạng mục công trình đó; người bán tài sản phải tiếp tục nộp tiền thuê đất và thực hiện các nghĩa vụ khác đối với diện tích đã được Nhà nước cho thuê” (điểm c khoản 1 Điều 35);

- Chỉnh lý quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm theo hướng đảm bảo phù hợp với Luật Quản lý, sử dụng tài sản công: (1) Đối với đất đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp vào mục đích khác; trường hợp có đầu tư xây dựng công trình trên đất phải phù hợp với pháp luật về xây dựng. Việc khai thác, kết hợp phải được hạch toán theo quy định của pháp luật; (2) Đối với đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng có hoạt động liên doanh liên kết với tổ chức kinh tế thì phải có đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh liên kết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (khoản 2 Điều 35);

- Bỏ điều kiện “tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước” trong dự thảo Luật (khoản 3 Điều 34, Điều 36).

- Bổ sung Quyền sử dụng đất của tổ hợp tác có đăng ký khi giải thể, phá sản (khoản 2 Điều 37); Quy định rõ hơn quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về phá sản và pháp luật khác có liên quan (Điều 37).

- Bổ sung các quyền của cá nhân đối với tài sản gắn liền với đất để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy định về quyền của tổ chức kinh tế; bỏ quy định về quyền tự đầu tư trên đất thông qua chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để không trùng lặp với các quyền chung của người sử dụng đất; bỏ quy định thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất để thống nhất với quy định về quyền của tổ chức kinh tế (Điều 38);

- Bổ sung quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hướng áp dụng quyền và nghĩa vụ như đối với như đối với cá nhân, trừ quyền thừa kế (Điều 40);

- Sửa đổi quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao theo hướng: sửa cụm từ *“d) Trường hợp không còn nhu cầu sử dụng phải chuyển giao cho Nhà nước Việt Nam và được bồi hoàn giá trị còn lại của công trình theo quy định của pháp luật.”* thành “*d) Việc trả lại đất, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng vào mục đích đã được thuê đất thì thực hiện theo điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật.”* (Điều 41);

- Bổ sung quy định giới hạn phạm vi người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở (Điều 45).

- Bổ sung quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp:

+ bổ sung trường hợp bị áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự (điểm c khoản 1 Điều 46);

+ bổ sung điều kiện “Đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích đất chuyển nhượng theo quy hoạch chi tiết 1/500 và các điều kiện khác theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đối với trường hợp chủ đầu tư dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản (điểm g khoản 1 Điều 46);

- Bổ sung quy định về điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp:

+ Trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa để cấp Giấy chứng nhận (khoản 5 Điều 47);

+ Đối với trường hợp cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm thì phần chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính vào giá trị tài sản gắn liền với đất để xử lý (khoản 7 Điều 47).

- Rà soát, chỉnh sửa một số nội dung mang tính kỹ thuật để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong dự thảo Luật.

1. **Về điều tra cơ bản về đất đai (Mục 2 Chương IV)[[12]](#footnote-13)**

* Bổ sung quy định cụ thể hơn về điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê đất đai theo hướng quy định rõ hoạt động điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê đất đai; trách nhiệm của các bộ, địa phương trong việc điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê đất đai để thể chế đúng tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW: *“Đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hóa và hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế”,* cụ thể:

Mục 2 - Điều tra, đánh giá đất đai được tách thành 02 mục, trong đó mục 2 điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất gồm 05 Điều (bổ sung 02 Điều): (1) Nguyên tắc điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai (bổ sung Điều mới, Điều 52); (2) Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai (Điều 53); (3) Nội dung điều tra, đánh giá đất đai (bổ sung Điều mới, Điều 54); (4) Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai (Điều 55); (5) Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai (Điều 56, bổ sung trách nhiệm, thời hạn phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai);

Mục 3 - Thống kê, kiểm kê đất đai gồm 03 điều (bổ sung 02 Điều): (1) Nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai (Điều 57); (2) Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Điều 58); (3) Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất (Điều 59);

- Chỉnh sửa quy định về Phạm vi quản lý đất đai theo hướng bỏ quy định “đối với các địa phương có biển thì bao gồm cả phần diện tích đất có mặt nước ven biển.” (khoản 3 Điều 50).

1. **Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V)[[13]](#footnote-14)**

Hoàn thiện các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm không có sự mâu thuẫn, gây vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, dự thảo Luật sau tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung nguyên tắc “Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch sử dụng đất cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới” (Điều 60[[14]](#footnote-15));

- Chỉnh sửa quy định về tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng: (1) Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia; (2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng cấp tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; (3) Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; (4) Cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng hằng năm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt (Điều 63[[15]](#footnote-16));

- Bổ sung “thích ứng với biến đổi khí hậu” vào quy hoạch sử dụng đất các cấp để đảm bảo sự thống nhất phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW (Điều 64 và Điều 66[[16]](#footnote-17));

- Chính lý quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo hướng: (1) quy định hơn về chỉ tiêu đất thủy lợi gồm: “đất công trình thuỷ lợi, đất công trình cấp nước, thoát nước, đất công trình phòng, chống thiên tai; (2) thay nội dung về “Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh” bằng quy định phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 5 năm đối với một số nội dung trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Điều 65[[17]](#footnote-18));

- Chính lý quy định về nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo hướng: (1) bổ sung nội dung thích ứng với biến đổi khí hậu; (2) quy định rõ để đảm bảo đồng bộ với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; (3) chỉnh lý chỉ tiêu đất “đất phục vụ xây dựng công trình ngầm” thành “đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm”;

- Chỉnh lý quy định về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng bỏ quy định về trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, nội dung Điều luật sau khi chính sửa như sau : (1) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; (2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; (3) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; (4) Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch; (5) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các địa phương có biển được lập bao gồm cả phần diện tích khu vực dự kiến lấn biển (Điều 69[[18]](#footnote-19));

- Bỏ việc thành lập Hội đồng thẩm định đối với kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh do nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh; chỉnh sửa quy định *“Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện”* thành *“Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện”* (Điều 71[[19]](#footnote-20));

- Chỉnh lý quy định về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 72[[20]](#footnote-21)) theo hướng:

+ Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (bỏ nội dung về kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh do đã được lồng ghép trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

+ Hội đồng nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định đối với: (1) Các thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch đô thị để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ (khoản 5 Điều 65); (2) Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch và phải lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2026 - 2030) theo các nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 2; khoản 3 Điều 65 Luật này (khoản 2 Điều 241).

+ Bổ sung việc thực hiện các dự án đầu tư công theo quy định của Luật Đầu tư công và hiện các dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (khoản 5 Điều 72);

- Chỉnh lý quy định về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng làm rõ trách nhiệm của Bộ Quốc phòng trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh (Điều 76[[21]](#footnote-22));

- Bổ sung trách nhiệm và thời điểm báo cáo kết của thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an (Điều 77[[22]](#footnote-23));

- Sửa đổi, bổ sung Luật Quy hoạch về các nội dung (Điều 249[[23]](#footnote-24)):

+ Sửa đổi Điều 24 về nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

+ Bổ sung khoản 2a và Điều 25 (Nội dung quy hoạch ngành quốc gia) đối với quy định Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;

+Sửa đổi, bổ sung điểm l khoản 2 Điều 27 của Luật Quy hoạch như sau: “l) Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;”

+ Bổ sung “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” vào Phụ lục II về danh mục các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành của Luật Quy hoạch.

- Sửa đổi Luật Tổ chức chính quyền địa phương (Điều 251) theo hướng:

+ Sửa đổi thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh tại điểm h và b điểm i khoản 3 Điều 19 như sau: (1) “*h) Thông qua quy hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường trong phạm vi được phân quyền;* (2) *“i) Quyết định kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2026 - 2030) của tỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 241 Luật Đất đai”;*

+ Sửa đổi thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp huyện tại điểm a khoản 2 Điều 26 như sau: *“a) Thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và hằng năm của huyện, quy hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;”* (bỏ thẩm quyền thông qua kế hoạch sử dụng đất).

+ Sửa đổi, bổ sung thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương tại khoản 2 Điều 40 như sau: *“2. Quyết định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai”* (bỏ thẩm quyền thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp huyện).

+ Bổ sung nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương tại khoản 2a Điều 42 như sau: “2a. Quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các quận, thành phố, thị xã, huyện trực thuộc”.

1. **Thu hồi đất, trưng dụng đất (Chương VI)[[24]](#footnote-25)**

Trên cơ sở nghiên cứu ý kiến kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban kinh tế của Quốc hội, ý kiến phản biện của Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, nội dung Chương VI của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý các nội dung sau:

- Rà soát, chỉnh lý quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79):

+ Bổ sung “các cơ sở văn hoá khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động” (điểm c khoản 2);

+ Bổ sung dự án nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang thuộc trường hợp thu hồi đất (điểm a khoản 3 Điều 79);

+ Sử dụng cụm từ “Thực hiện dự án đầu tư từ hoạt động lấn biển” thay cho cụm từ “dự án lấn biển”;

+ Chỉnh sửa quy định về các trường hợp thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu, bổ sung quy định các dự án đấu thầu chỉ được thu hồi đất khi đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục các công trình, dự án thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất để đảm bảo kiểm soát chặt chẽ các trường hợp nhà nước thu hồi đất (điểm g khoản 3);

+ Chỉnh sửa, làm rõ hơn về trường hợp thu hồi đất liên quan đến công trình ngầm để không gây nhầm lẫn thu hồi đất của người dân đang sử dụng để xây dựng công trình ngầm đó, cụ thể là thu hồi đất để xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm (điểm l khoản 3).

- Chỉnh lý điều kiện hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo các điều kiện mới được bổ sung tại khoản 5 và khoản 6 Điều 86 (điểm c khoản 2 Điều 80);

- Bổ sung trường hợp thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp để đảm bảo tính đồng bộ hệ thống pháp luật (điểm đ khoản 1 Điều 82).

- Chỉnh sửa quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận tổ quốc Việt Nam tham gia vào công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thu hồi đất theo hướng xác định rõ vai trò giám sát, phản biện, không tham gia trực tiếp vào công việc của cơ quan hành chính (Điều 85 và Điều 86)*.*

- Chỉnh sửa quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng: (1) xác định rõ thời điểm ban hành quyết định thu hồi và các trường hợp hoàn thành trách nhiệm bố trí tái định cư; (2) có cơ chế xử lý đối với trường hợp người có đất bị thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp (Điều 86).

- Bổ sung quy định thông báo trên đài truyền thanh xã đối với Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (Điều 87);

- Tiếp thu chỉnh lý điểm d khoản 1 Điều 88 về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo hướng bỏ quy định *“Không được cưỡng chế thu hồi đất nếu chưa bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất bị thu hồi”* do đã chỉnh sửa quy định về trình tự thủ tục đảm bảo bố trí tái định cư trước khi ban hành quyết định thu thồi đất (Điều 88);

- Chỉnh sửa quy định về trưng dụng đất theo hướng làm rõ trường hợp trưng dụng để phù hợp với Hiến pháp, bổ sung quy định thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện để phù hợp với các trường hợp trưng dụng đất, thuận lợi trong triển khai thực hiện (Điều 89).

1. **Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Chương VII)[[25]](#footnote-26)**

Trên cơ sở nghiên cứu ý kiến kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban kinh tế của Quốc hội, ý kiến phản biện của Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, nội dung Chương VI của dự thảo Luật đã tiếp thu, chỉnh lý các nội dung sau:

- Bổ sung quy định về nguyên tắc tạo điều kiện cho người có đất ở thu hồi được ưu tiên lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu được bồi thường bằng tiền và phải đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (khoản 2 Điều 90).

- Bổ sung quy định chủ cơ sở sản xuất kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ (khoản 3 Điều 90).

- Bổ sung quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đồng bộ, thống nhất với thẩm quyền thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (khoản 6 Điều 90).

- Bổ sung quy định về chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để giải quyết trường hợp trên cùng một thửa đất nhưng người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản là hai đối tượng khác nhau (các khoản 3, 4 và 5 Điều 93).

- Chỉnh sửa quy định về thời hạn chi trả bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi là trong vòng 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành để thể chế nội dung việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước của Nghị quyết số 18-NQ/TW và phù hợp với trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **(**khoản 3 Điều 93).

- Chỉnh sửa quy định về điều kiện được bồi thường về đất để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy định về đăng ký, cấp giấy **(**Điều 94).

- Bổ sung quy định giao “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy trình sản xuất được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này đảm bảo phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.” để đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi, giảm khiếu kiện (khoản 5 Điều 102).

- Rà soát quy định về trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất; bổ sung quy định: *“Đối với tài sản gắn liền với đất được cấp phép xây dựng có thời hạn trong trường hợp đã có quy hoạch được phê duyệt, công bố nay đã hết thời hạn của giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, di dời.”* (Điều 104).

- Bổ sung thêm quy định về hỗ trợ di dời vật nuôi cho người có đất thu hồi (điểm c khoản 1 Điều 107).

- Chỉnh lý quy định về điều kiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo hướng bỏ điều kiện “trong độ tuổi lao động” đối với “người trực tiếp sản xuất nông nghiệp” để đảm bảo quyền và lợi ích cho người có đất thu hồi (khoản 2 Điều 108).

- Rà soát chỉnh lý quy định bố trí tái định cư (Điều 110) theo hướng rõ ràng, cụ thể hơn, theo đó:

+ Bổ sung quy định xem xét hỗ trợ giao thêm đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở trong trường hợp hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình (khoản 4)*.*

+ Bổ sung quy định bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở (khoản 6);

*+* Bổ sung quy định giao trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về cơ chế thưởng đối với người có đất bị thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn và suất tái định cư tối thiểu; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu (khoản 10);

- Chỉnh sửa để thống nhất cách hiểu về hỗ trợ tái định cư để phân biệt với trường hợp bồi thường bằng đất ở tại khu tái định cư (điểm đ khoản 1 Điều 107 và khoản 4 Điều 110*.*

1. **Phát triển quỹ đất (Chương VIII)[[26]](#footnote-27)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung đất đưa vào để tạo quỹ đất đối với “Đất là tài sản công được thu hồi theo quy định của Luật này” (khoản 3 Điều 111).

- Xác định rõ phạm vi thực hiện Dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển là theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt tại (điểm d khoản 1 Điều 112).

- Chỉnh sửa quy định về chức năng của Tổ chức phát triển quỹ đất trong (1) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao nhiệm vụ; (2) Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; (3) Tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp để cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nông nghiệp (khoản 2 Điều 115)*.*

- Quy định rõ hơn về việc ứng vốn từ từ Quỹ phát triển đất hoặc huy động từ các nguồn khác để thực hiện các nhiệm vụ: thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập (khoản 5 Điều 115).

1. **Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)[[27]](#footnote-28)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Chỉnh lý quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116) theo hướng: (1) bỏ quy định về quy hoạch công trình trên không (khoản 3 Điều 116); sửa đổi “tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng” thành “tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” (khoản 4 Điều 116);

- Bổ sung quy định Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất xây dựng trụ sở của Liên đoàn Luật sư Việt Nam; Bổ sung quy định về trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở (Điều 118);

- Chỉnh lý quy định về Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hướng bổ sung trường hợp Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án cho lực lượng vũ trang (khoản 2); thay cụm từ người bằng cụm từ “hộ gia đình, cá nhân” tại khoản 4 (Điều 119);

- Bổ sung trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (điểm b khoản 2 Điều 120);

- Làm rõ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền: (1) Bổ sung trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng tự nhiên; (2) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; (3) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ sang đất thương mại dịch vụ; Bỏ quy định yêu cầu người sử dụng đất phải đăng ký đối với các trường hợp không phải xin phép (Điều 121);

- Bổ sung quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 122, cụ thể:

+ Về thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, bổ sung quy định *trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư (khoản 1 Điều 122)* để giảm bớt các thủ tục hành chính;

+ Chỉnh sửa quy định về không vi phạm theo hướng: “*Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã khắc phục đầy đủ vi phạm trước thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước;”* (điểm b khoản 3 Điều 122).

+ Bổ sung quy định *thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất là một trong những* thứ tự ưu tiên *để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội* (khoản 5 Điều 122).

- Bổ sung quy định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) vào các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất (khoản 2); chỉnh lý khoản 7 Điều 124 để xác định rõ phạm vi áp dụng giao đất, cho thuê đất sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký (Điều 124).

- Bỏ quy định về điều kiện tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có *“Cam kết của nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ dự án”* (điểm d khoản 4 Điều 125).

- Bổ sung quy định về cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số (điểm đ khoản 4 Điều 124).

- Sửa đổi quy định về điều kiện khi đấu giá quyền sử dụng đất phải có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt được áp dụng đối với dự án nhà ở (điểm c khoản 3 Điều 125).

- Chỉnh lý làm rõ quy định “Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 124 của Luật này mà có hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm trong thời hạn theo quy định của pháp luật về đầu tư.” (điểm a khoản 1); làm rõ điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là thuộc quỹ đất chưa được thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (khoản 3); Bỏ quy định “Nhà đầu tư nước ngoài được tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất” để đảm bảo thể chế đúng Nghị quyết số 18-NQ/TW (Điều 126).

- Bỏ quy định về chính sách “Miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất” khi sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất (điểm a khoản 4); Bổ sung khoản 6 quy định cho phép trường hợp đang có quyền sử dụng đất thì nhà đầu tư thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì phải đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở để phù hợp với Dự thảo Luật Nhà ở đang trình Quốc hội tại (Điều 127)*. ss*

1. **Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Chương X)[[28]](#footnote-29)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Hoàn thiện quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận, bổ sung quy định Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, gồm: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”* (khoản 7 Điều 135);

- Chỉnh lý hoàn thiện quy định về cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 138);

- Hoàn thiện quy định về xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất (Điều 141);

- Rà soát, chỉnh sửa quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình không phải là đất ở (Điều 149).

- Bổ sung đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự vào trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận (điểm e khoản 1 Điều 151).

- Bổ sung thu hồi giấy chứng nhận đối với trường hợp Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp (điểm e khoản 2 Điều 152).

- Bổ sung quy định về điều kiện thu hồi Giấy chứng nhận chỉ thực hiện khi văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực thi hành (khoản 6 Điều 153)

- Bổ sung cụm từ “tổ chức, cá nhân có liên quan” để phù hợp với trường hợp các tổ chức tín dụng hoặc cá nhân có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền sử dụng hồ sơ địa chính theo đúng quy định (điểm b khoản 3 Điều 128).

- Bỏ quy định về “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào hồ sơ địa chính.” để phù hợp với ý kiến góp ý về làm rõ giá trị pháp lý của ngày có hiệu lực đăng ký đất đai với quy định về hiệu lực hợp đồng, giao dịch theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 (khoản 4 Điều 131).

- Bỏ quy định về xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (điểm a khoản 1 Điều 133).

- Quy định mở rộng thêm về thời điểm sử dụng đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, giải quyết các tồn tại, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân đang sử dụng đất có nguồn gốc ông, cha để lại nhưng không hợp pháp hóa các sai phạm trong việc sử dụng đất. Theo đó, quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không vi phạm pháp luật đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận; hạn mức đất ở được công nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất được chia ra các thời kỳ: trước 18 tháng 12 năm 1980, từ 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và từ 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (Điều 138, Điều 141).

- Bổ sung quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất sử dụng đa mục đích chỉ được thực hiện đối với mục đích chính; đăng ký biến động khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm (khoản 1 Điều 133).

- Thay “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” bằng “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*” và chỉnh lý trong toàn bộ dự thảo Luật.

1. **Tài chính đất đai, giá đất (Chương XI)[[29]](#footnote-30)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung quy định “Tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất năm đầu tiên của chu kỳ tiếp theo, trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh tăng không quá 15% so với chu kỳ trước đó” (Điều 153).

- Quy định trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở công vụ thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất (dự thảo trình lấy ý kiên nhân dân là thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất); bỏ quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp này do đã chuyển sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118).

- Bổ sung một số trường hợp sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất như thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; Giao đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (các điểm b, d và l khoản 1 Điều 157).

- Bổ sung quy định bảo đảm tính độc lập của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (điểm d khoản 1 Điều 158);

- Bổ sung các phương pháp định giá đất tại khoản 4 Điều 158 dự thảo Luật để có căn cứ giao Chính phủ quy định chi tiết; đồng thời bỏ quy định về phương pháp thặng dư trong các phương pháp định giá đất, do phương pháp này được tính toán dựa trên các thông tin đầu vào giả định dẫn đến việc áp dụng trên thực tế không thống nhất, tạo nhiều khó khăn trong thực hiện. Đây thực tế là phương pháp định giá bất động sản phục vụ cho các nhà quản trị tính toán để quyết định đầu tư, chưa phù hợp với quản lý nhà nước về đất đai trong điều kiện thị trường chưa có cơ sở dữ liệu thông tin đầu vào đầy đủ, ổn định, minh bạch (khoản 4 Điều 158).

- Bổ sung quy định “Căn cứ nguồn dữ liệu thông tin đầu vào để xác định giá đất, cơ quan tổ chức xác định giá đất được quyết định xác định giá đất bằng một hoặc nhiều phương pháp định giá theo quy định tại khoản 4 Điều này. Cơ quan quyết định giá đất theo kết quả xác định giá đất có lợi nhất cho ngân sách nhà nước.” (khoản 5 Điều 158);

- Chỉnh sửa quy định về thời điểm xây dựng bảng giá đất theo hướng: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Bảng giá đất lần đầu để công bố và thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm đó.”* (Khoản 1 Điều 159);

- Bỏ quy định bảng giá làm căn cứ để “*Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng”;* bỏ quy định bảng giá đất được sử dụng *“Làm căn cứ tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”* để hạn chế đến rủi ro các tổ chức, cá nhân lợi dụng chính sách này để trả đất lại cho Nhà nước nhằm trục lợi (khoản 3 Điều 159);

- Chỉnh lý quy định “*Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá”* (điểm k khoản 3 Điều 159);

- Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 159 theo hướng *“Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xây dựng bảng giá đất, thẩm định bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.” (sửa cụm từ “được thuê” thành “thuê”)* để hạn chế sự tùy nghi.

Chỉnh lý quy định về giá đất cụ thể theo hướng bỏ quy định sử dụng giá đất cụ thể để “Tính giá trị quyền sử dụng đất tái định cư đối với trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất.” (khoản 1 Điều 160)

- Hoàn thiện quy định về Hội đồng định giá, đảm bảo tính chuyên môn và tính độc lập giữa cơ quan tư vấn, thẩm định và quyết định giá đất (Điều 161).

1. **Hệ thống thông tin đất đai (Chương XII)[[30]](#footnote-31)**

* Bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông theo quy định của pháp luật (khoản 3 Điều 167).
* Bỏ quy định “Trường hợp ngân sách địa phương không đảm bảo cân đối để thực hiện thì được xem xét, hỗ trợ từ nguồn ngân sách Trung ương.” (khoản 3 Điều 168).

1. **Chế độ sử dụng đất (Chương XIII)[[31]](#footnote-32)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Chỉnh lý quy định về thời hạn sử dụng đất của dự án nhà ở thương mại theo hướng: bỏ quy định *“Đối với dự án nhà ở thương mại thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”* mà thay bằng quy định *“Đối với các dự án thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm; trừ trường hợp sử dụng đất ở trong dự án nhà ở thương mại.” (khoản 3 Điều 172);* Bổ sung quy định làm rõ trách nhiệm của người sử dụng đất: *“Sau khi hết thời hạn nêu trênsử dụng đất trong phạm vi 06 tháng mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của Luật này thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.”* (khoản 8 Điều 172);

- Chỉnh sửa quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp theo hướng sửa đổi “Đất rừng sản xuất” thành “Đất rừng sản xuất là rừng trồng” (khoản 3 Điều 176);

- Chỉnh lý quy định về chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo hướng: *“Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đa mục đích theo quy định tại Điều 216 của Luật này; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 182 của Luật này.”* (Khoản 3 Điều 178)

- Sửa đổi tên Điều 179 thành “Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích”. Đồng thời, sửa lại khoản 1 Điều này như sau: “Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được lập theo pháp luật về đất đai các thời kỳ tiếp tục được sử dụng để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương” để phù hợp với tình hình thực tế hiện nay; chỉnh lý, sửa khoản 2 Điều này như trong dự thảo Luật (Điều 179).

- Bổ sung quyền được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp tại các điều 184, 185, 186.

- Chỉnh lý quy định về Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm theo hướng bỏ quy định: *“Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”* (Điều 188).

- Chỉnh lý quy định về hoạt động lấn biển theo hướng: bổ sung yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; quy định làm rõ phạm vi *“4. Khu vực biển được xác định để thực hiện dự án lấn biển trong quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì việc quản lý, sử dụng khu vực biển để thực hiện dự án lấn biển theo quy định của Luật này.”* (Điều 190);

- Chỉnh sửa quy định về phương thức tập trung đất nông nghiệp cho phù hợp (Điều 192)

- Chỉnh sửa quy định về chính sách khuyến khích của Nhà nước để tích tụ đất nông nghiệp theo hướng Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ (khoản 3 Điều 193).

- Bổ sung hoạt động nuôi, trồng vào quy định “Đất khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung” (Điều 194);

- Bổ sung đất xây dựng trụ sở “Mặt trận Tổ quốc Việt Nam” vào quy định “Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp” (Điều 199);

- Bỏ quy định về quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân sử dụng đất cảng hàng không, sân bay dân dụng do nội dung liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quy định tại Chương III (Điều 206);

- Bổ sung quy định về miễn tiền thuê đất đối với Đất đường sắt (Điều 207);

- Chỉnh lý quy định đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn theo hướng: bổ sung quy định phải phải di dời theo quy định của pháp luật có liên quan đối với “Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình (Điều 208);

- Bổ sung cụm từ “hợp pháp” để thành cụm từ “các công trình tôn giáo hợp pháp khác” để phù hợp với quy định của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo (khoản 1 Điều 211);

- Bổ sung khái niệm đất có mặt nước chuyên dùng theo hướng: Đất mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá có ranh giới khép kín để hình thành thửa đất đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích nuôi trồng thuỷ sản (khoản 1 Điều 213); bỏ quy định “Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan” tại điểm c khoản 2 (Điều 213);

- Chỉnh lý quy định Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không theo hướng: bỏ quy định về công trình trên không; chỉnh sửa nội dung quy định để phù hợp với quy định pháp luật có liên quan (Điều 214);

- Chỉnh lý quy định về đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng cho phù hợp với các quy định có liên quan trong dự thảo Luật và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (Điều 215);

- Chỉnh sửa quy định về chế độ sử dụng đất đa mục đích tại Điều 216 theo hướng: (1) Đất sử dụng đa mục đích là đất được xác định mục đích sử dụng đồng thời kết hợp sử dụng với một hoặc nhiều mục đích khác có thể phân định được ranh giới hoặc không phân định được ranh giới của từng mục đích sử dụng. (2) Thời hạn sử dụng đất đối với các mục đích kết hợp theo quy định của Luật này nhưng không được vượt quá thời hạn của mục đích chính. (3) Việc cấp Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện đối với mục đích chính.

- Rà soát, hoàn thiện chế độ sử dụng đối với các loại đất cho phù hợp.

1. **Giám sát; thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (Chương XV)[[32]](#footnote-33)**

Dự thảo Luật đã được tiếp thu sửa đổi, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung quy định về Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan (Điều 232);

- Bổ sung quy định đối với trường hợp hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì cơ quan, tổ chức thực hiện hòa giải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định (Điều 233);

- Bổ sung quy định: Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất khi được Tòa án nhân dân yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp (Điều 234)[[33]](#footnote-34);

- Bổ sung quy định việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại (Điều 235);

- Chỉnh lý quy định về xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai theo hướng: Bỏ quy định Trong quá trình thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai mà phát hiện người có hành vi vi phạm trọng quản lý đất đai thì trưởng đoàn thanh tra, kiểm tra có quyền đề nghị người có thẩm quyền đình chỉ hoặc tạm đình chỉ công tác của người có hành vi vi phạm (Điều 238);

1. **Quy định chuyển tiếp[[34]](#footnote-35)**

Rà soát, hoàn thiện các quy định về xử lý chuyển tiếp đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại điều 241 dự thảo Luật; bổ sung một số nội dung quy định chuyển tiếp đối với:

- Trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết hạn thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì được xem xét gia hạn theo quy định của Luật này (khoản 4 Điều 246);

- Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành trong thời hạn sử dụng đất còn lại (khoản 11 Điều 248);

- Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất mà đã lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê từ trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất đã lựa chọn trong thời hạn sử dụng đất còn lại (khoản 12 Điều 248);

- Người sử dụng đất đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt từ trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (khoản 13 Điều 248);

- Đối với trường hợp tổ chức kinh tế được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này (khoản 14 Điều 248).

1. **Sửa đổi, bổ sung một số điều các luật có liên quan đến đất đai**

Bổ sung một mục (mục 3 chương XVI) gồm 14 điều (từ Điều 249 điều Điều 262), quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan đến đất đai, cụ thể:

- Điều 249. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch.

- Điều 250. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thủy sản.

- Điều 251. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

- Điều 252. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ngân sách nhà nước.

- Điều 253. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

- Điều 254. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự.

- Điều 255. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đường sắt.

- Điều 25. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

- Điều 256. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Điều 257. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- Điều 258. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư.

- Điều 259. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 của Luật Đầu tư công.

- Điều 260. Bãi bỏ một số điều của các Luật có liên quan đến đất đai và bãi bỏ Nghị quyết, một số nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai của các Nghị quyết của Quốc hội

1. **Về các nội dung khác**

Ngoài ra, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, chỉnh lý kỹ thuật trong toàn bộ dự thảo, bỏ thuật ngữ “giải phóng mặt bằng”; bổ sung thuật ngữ “chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất” và rà soát, sửa đổi các thuật ngữ, các cụm từ tại một số điều, khoản cho rõ ràng, dễ hiểu, phổ quát cho mọi vùng miền để đảm bảo tính thống nhất trong toàn bộ Dự thảo Luật.

**II. VỀ CÁC NỘI DUNG GIẢI TRÌNH**

1. **Về giải thích từ ngữ (Điều 3):**
2. *Về ý kiến đề nghị rà soát giải thích từ ngữ “góp vốn bằng quyền sử dụng đất” bảo đảm tương thích với khái niệm “góp vốn” theo quy định của Luật Doanh nghiệp; bổ sung giải thích đối với một số từ ngữ “dự án phát triển kinh tế - xã hội”, “tài sản gắn liền với đất”, “trong điều kiện bình thường”, “nguyên tắc thị trường”, “thửa đất liền kề”, “đất tôn giáo”, “đất tín ngưỡng” “quyền sử dụng đất”…[[35]](#footnote-36)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Điều 3 dự thảo Luật chỉ tập trung giải thích các từ, cụm từ được sử dụng lặp đi lặp lại nhiều lần trong dự thảo mà trong quá trình tổ chức thực hiện còn có cách hiểu khác nhau để có cách hiểu thống nhất. Khoản 18 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định *“Góp vốn là việc góp tài sản để tạo thành vốn điều lệ của công ty, bao gồm góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ của công ty đã được thành lập”*. Nội dung dự thảo Luật đã tương thích với khái niệm theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020. Một số khái niệm đã được giải thích, cụ thể hóa trong dự thảo Luật như: “tài sản gắn liền với đất” được giải thích tại khoản 48 Điều 3; “dự án phát triển kinh tế - xã hội” được cụ thể hóa tại Điều 75 của dự thảo Luật; “đất tôn giáo, đất tín ngưỡng” được giải thích tại Điều 206 và Điều 207, “thửa đất liền kề” đã được quy định tại bộ luật Dân sự.

1. **Về phân loại đất (Điều 10)**
2. *Về ý kiến đề nghị rà soát, đồng bộ tên gọi các loại đất theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và sắp tới là quy hoạch nông thôn theo dự án Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn[[36]](#footnote-37)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng có phạm vi điều chỉnh riêng. Theo đó, việc phân loại đất tại Luật Đất đai là căn cứ vào mục đích sử dụng đất để phục vụ cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất...

Đối với pháp luật xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị phân loại theo các khu chức năng để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về xây dựng, quy hoạch. Do vậy, việc quy định như Luật Đất đai là phù hợp.

Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục rà soát để hướng dẫn thi hành Luật đảm bảo tính đồng bộ, không bị mâu thuẫn, chồng chéo giữa các loại đất.

1. **Quyền và trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai (Chương II)**
2. *Về ý kiến đề nghị làm rõ vai trò của Nhà nước với ba tư cách: i) Là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; ii) Là người thực hiện chức năng thống nhất quản lý đất đai trong phạm vi cả nước; iii) Là người sử dụng đất với cơ chế cụ thể để bảo đảm thực hiện. Đồng thời, bổ sung các quy định về quyền đại diện của chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai[[37]](#footnote-38)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các nội dung trong dự thảo Luật đã thể hiện vai trò của Nhà nước với 3 tư cách, cụ thể tại Chương 1 và mục 1 Chương 2 của dự thảo Luật thể hiện vai trò là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Mục 2 của Chương 2 dự thảo luật quy định nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Với tư cách là người sử dụng đất, tại Điều 5 dự thảo Luật quy định về người sử dụng đất cũng như các điều, khoản khác trong dự thảo Luật đã thể hiện nội dung này. Về quyền đại diện của chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai đã được quy định cụ thể tại Điều 14 và Điều 15 dự thảo Luật.

1. **Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 17)**
2. *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể, tập trung trong các điều khoản riêng, bảo đảm giải quyết đúng đắn, đầy đủ các vấn đề về đất đai đối với đồng bào dân tộc ngay tại dự thảo Luật mà không giao cho chủ thể khác ban hành khung chính sách và lồng ghép trong các quy định khác như dự thảo Luật đang thể hiện; bổ sung “đất xây dựng công trình văn hóa, nghệ thuật ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi” thuộc danh mục Nhà nước cần có chính sách bảo đảm đối với đồng bào dân tộc thiểu số; bổ sung việc cung cấp thông tin đất đai cần quan tâm ưu tiên những hình thức phù hợp với phong tục tập quán, văn hóa truyền thống của từng dân tộc, vùng.[[38]](#footnote-39)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thực hiện chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW đối với chính sách ưu đãi riêng cho đồng bào dân tộc thiểu số, dự thảo Luật đã quy định riêng một điều về trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Tại các điều, khoản khác trong dự thảo Luật đã quy định cụ thể chính sách này như: là đối tượng được ưu tiên giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, được thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; được miễn, giảm tiền sử dụng đất... Bên cạnh đó, với tư cách là người sử dụng đất, đồng bào dân tộc thiểu số được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Điều này thể hiện rõ sự quan tâm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Điều 19 dự thảo Luật đã quy định trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai đối với tất cả các đối tượng sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc cung cấp thông tin cho các trường hợp đặc thù, mang tính vùng, miền cũng đã được quy định cụ thể trong Luật Tiếp cận thông tin, Luật Phổ biến, giáo dục pháp luật và các luật khác có liên quan.

Đối với đất xây dựng công trình văn hóa, nghệ thuật ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, tại khoản 1 Điều 17 dự thảo Luật đã quy định Nhà nước có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Nội dung này cũng đã được quy định tại Điều 79[[39]](#footnote-40) về thu hồi đất đã quy định Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp nêu trên để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Điều 124[[40]](#footnote-41) về giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, Điều 157[[41]](#footnote-42) về miễn giảm tiền sử dụng đất….

1. **Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Chương III)**
2. *Về ý kiến đề nghị ngoài các quyền chung của người sử dụng đất, cần bổ sung quy định quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đầy đủ tên cả vợ, cả chồng đối với hộ gia đình; quyền được đổi Giấy chứng nhận mang tên một người sang Giấy chứng nhận mang tên cả vợ và chồng[[42]](#footnote-43).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đầy đủ tên cả vợ, cả chồng đối với hộ gia đình; quyền được đổi Giấy chứng nhận mang tên một người sang Giấy chứng nhận mang tên cả vợ và chồng đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật. Dự thảo Luật đã kế thừa quy định này để bảo đảm quyền bình đẳng giới, bảo vệ người phụ nữ trong quan hệ hôn nhân. Tuy nhiên, đây là nội dung mang tính kỹ thuật nên sẽ được quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

1. *Về ý kiến đề nghị tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện quy định về quyền của đơn vị sự nghiệp công lập để bảo đảm chặt chẽ: đơn vị sự nghiệp công lập khi thuê đất không được bán, cho thuê, thế chấp tài sản thuộc sở hữu gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; phương án hợp tác phải được phê duyệt với cơ chế xử lý lợi nhuận và thời hạn hợp tác rõ ràng, phù hợp với thời hạn sử dụng đất[[43]](#footnote-44).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo quy định tại Điều 118[[44]](#footnote-45) Luật Đất đai, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tại điều 33 dự thảo Luật, trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Để nâng cao hiệu quả sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập, tại khoản 3 Điều 32 dự thảo Luật đã quy định theo hướng đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đó. Đối với tài sản trên đất, ngoài việc thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

1. *Về ý kiến đề nghị cân nhắc việc mở rộng đối tượng là cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, nghiên cứu bổ sung quy định đối với cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa thì phải thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 6 Điều 46 dự thảo Luật; nghiên cứu thực hiện thí điểm tại một số địa phương có đất trồng lúa với giá trị thấp, có đánh giá, tổng kết trước khi áp dụng ở quy mô lớn hơn[[45]](#footnote-46).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai 2013 cho thấy việc quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa đã làm hạn chế việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp. Về nội dung này, đã được đánh giá tác động kỹ lưỡng tại mục 8.2 Báo cáo số 116/BC-BTNMT ngày 26/9/2022 trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ IV.

Đồng thời thực hiện theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW về *“…có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp.”* và *“Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn.”,* dự thảo Luật đã mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp so với quy định của Luật Đất đai 2013 và để đảm bảo thuận lợi, linh hoạt trong sản xuất nông nghiệp dự thảo Luật chỉ quy định điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp với tổ chức kinh tế.

Để đảm bảo an ninh lương thực, bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước tại khoản 33 Điều 3 dự thảo Luật đã quy định đất chuyên trồng lúa nước thuộc khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất và không được thay đổi mục đích sử dụng đất.

1. *Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 Điều 46 theo hướng quy định điều kiện (1) chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và (2) chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản thực hiện theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản[[46]](#footnote-47).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thực hiện quyền của người sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai (khoản 1 Điều 46), đồng thời dự thảo đã dẫn chiếu thực hiện các điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Dự thảo cũng đã bổ sung điều kiện đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích đất chuyển nhượng theo quy hoạch chi tiết 1/500. Do đó, đề nghị giữ như quy định tại dự thảo để đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất.

1. **Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V)**
2. *Về ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc nguyên tắc dân chủ, công khai, minh bạch như tại Điều 35 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 68 dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân[[47]](#footnote-48).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 8 Điều 56 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 60 của dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định *“Việc lập, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm tính nhân dân, sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch.”* Do đó, đã thể hiện được đầy đủ nguyên tắc dân chủ, công khai, minh bạch.

1. *Về ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 9 Điều 56 theo hướng chỉ quy định nguyên tắc cho phép các quy hoạch có thể lập đồng thời như Nghị quyết số 61/2022/QH15; đồng thời, bổ sung nguyên tắc quy hoạch cao hơn phải được phê duyệt, quyết định trước quy hoạch thấp hơn để bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất cấp trên phân bổ[[48]](#footnote-49).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các quy hoạch sử dụng đất được lập đồng thời, quy hoạch sử dụng đất cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Tuy nhiên, trong thực tiễn quá trình tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất của 63 tỉnh và quy hoạch sử dụng đất của hơn 700 đơn vị cấp huyện cùng một thời điểm do nguồn lực đơn vị tư vấn còn hạn chế, việc thẩm định, phê duyệt bị kéo dài…; mặt khác, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là căn cứ để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, do đó được lập trước, sau khi quy hoạch sử dụng đất cấp trên được phê duyệt nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải điều chỉnh, bổ sung cho thống nhất, phù hợp; nếu như quy định quy hoạch sử đụng đất cấp trên phải được phê duyệt trước thì sẽ dẫn đến không kịp thời đưa nguồn lực đất đai vào phát triển kinh tế, xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

Do vậy, việc quy định quy hoạch được lập, thẩm định xong trước được quyết định hoặc phê duyệt trước sẽ khắc phục được tình trạng quy hoạch chờ quy hoạch là phù hợp bảo đảm nhu cầu của thực tiễn.

1. *Về ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung quy định cụ thể về “đất tôn giáo, tín ngưỡng" trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện tại Khoản của 3 Điều 60, Điều 61[[49]](#footnote-50).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc xác định chỉ tiêu đất tôn giáo, tín ngưỡng đã được quy định cụ thể trong Luật, theo đó chỉ tiêu đất tôn giáo đã được quy định trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 65 dự thảo Luật sau tiếp thu) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khi lập quy hoạch sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất tín ngưỡng được quy định trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại điểm c khoản 2 Điều 62 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 66 dự thảo Luật sau tiếp thu) do Ủy ban nhân dân huyện xác định khi lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Đối với quy hoạch sử dụng đất Quốc gia chỉ quy định một số chỉ tiêu quan trọng, có diện tích lớn.

1. *Về ý kiến đề nghị bổ sung nội dung “khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt việc chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất” tại Điều 60 như dự thảo đã lấy ý kiến Nhân dân vì rất cần thiết cho việc quy hoạch sử dụng đất quốc gia, là yêu cầu dành riêng cho việc lập quy hoạch sử dụng đất[[50]](#footnote-51)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật lần này hoàn thiện theo hướng nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia không quy định tại dư thảo Luật Đất đai (sửa đổi) mà dẫn chiếu áp dụng tại Điều 24 Luật Quy hoạch, theo đó tại nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã có nội dung quy định như ý kiến tại báo cáo phản biện:…... “*d) Định hướng phân bổ không gian và chỉ tiêu sử dụng đất nông nghiệp, đất rừng; đ) Định hướng phân bổ không gian và chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp”.*

1. *Về ý kiến cho rằng điểm c khoản 1 Điều 62 dự thảo Luật[[51]](#footnote-52) quy định về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện dựa vào “kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cấp huyện” là chưa phù hợp vì quy hoạch là việc hoạch định cho thời kỳ 10 năm, còn kế hoạch là công việc dự kiến triển khai trong thời gian từ 01-05 năm để thực hiện quy hoạch; đề nghị cân nhắc bỏ quy định này. Một số ý kiến khác cho rằng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 62 của dự thảo Luật chưa xác định rõ đối tượng nào phải lập quy hoạch đô thị, đối tượng nào phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, có thể dẫn đến cách hiểu khác nhau và gây khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật; đề nghị rà soát, bổ sung quy định bảo đảm rõ ràng. Bên cạnh đó, hiện nay, Chính phủ đang xây dựng dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn dự kiến trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 7 (tháng 5/2024); vì vậy, đề nghị tiếp tục rà soát, đối chiếu quy định khoản 3 và khoản 4 Điều 62 dự thảo Luật với phạm vi điều chỉnh tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn để bảo đảm tính thống nhất giữa 02 dự án Luật, làm rõ sự cần thiết phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại những địa bàn đã được lập quy hoạch đô thị, nông thôn[[52]](#footnote-53).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh là những định hướng, chỉ tiêu cụ thể để thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng của giai đoạn kế hoạch, trên cơ đó nhiệm vụ của quy hoạch sử dụng đất là cụ thể hóa các mục tiêu nêu trên. Do đó nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện vẫn phải có căn cứ là “kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cấp huyện” được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 66 của Dự thảo luật sau tiếp thu là phù hợp.

Về ý kiến cho rằng chưa xác định rõ đối tượng nào phải lập quy hoạch đô thị, đối tượng nào phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại khoản 3 Điều 62 theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 66 của dự thảo Luật sau tiếp thu) đã đề cập rõ đối với quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Khoản 4 là các trường hợp còn lại không thuộc khoản 3.

1. *Một số ý kiến cho rằng với quy định như tại dự thảo Luật, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chỉ mang tính chất tập hợp, tổng hợp thông tin, gây khó khăn, lãng phí nguồn lực; để triển khai thực hiện hoạt động đầu tư đã có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, danh mục công trình, dự án thu hồi đất, kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư… đều được công bố công khai để người dân được biết. Vì vậy, đề nghị cân nhắc bỏ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Có ý kiến đề nghị trường hợp cần thiết chỉ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải thu hồi đất phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng[[53]](#footnote-54).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã khẳng định *“Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện....”*; *“Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh.... là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”*; đồng thời Nghị quyết cũng xác định *“Quy định rõ, chặt chẽ việc phê duyệt, ban hành kế hoạch sử dụng đất hằng năm...”*. Mặt khác, tại điểm a khoản 3 Điều 112 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 116 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1. *Về ý kiến đề nghị sửa đổi Điểm a khoản 3 Điều 66 và điểm c khoản 2 Điều 71 như sau: “…đối với khu vực biên giới, hải đảo, miền núi, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, cơ quan nhà nước xác định hình thức công khai thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với khả năng, điều kiện tiếp cận thông tin của công dân” nhằm tạo điều kiện cho chính quyền cơ sở chủ động, linh hoạt hơn, có các hình thức phổ biến, tuyên truyền chính sách, pháp luật đất đai phù hợp đến đồng bào các dân tộc với tiếng nói, phong tục, tập quán khác nhau ở các vùng khó khăn, đặc biệt khó khăn. Đồng thời, quy định rõ tại điểm c khoản 2 Điều 71 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện “phải được thông tin đến thôn, bản, cộng đồng dân cư, từng hộ gia đình, cá nhân, người dân có sử dụng đất trong dự án”, nhất là những khu vực có dự kiến quy hoạch điều chỉnh liên quan đến việc thu hồi đất. Bên cạnh đó, đề nghị mở rộng hình thức công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong tiếp cận thông tin về đất đai như “trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại điểm sinh hoạt công cộng tại khu dân cư”, phù hợp với quy định tại Điều 12 Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022 về 10 hình thức công khai thông tin[[54]](#footnote-55).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

- Dự thảo Luật đã quy định việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại Điều 71 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 75 dự thảo Luật sau tiếp thu).

- Việc tuyên truyền phổ biến về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương do chính quyền địa phương thực hiện tùy thuộc vào điều kiện cụ thể của mỗi địa phương và theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022.

1. *Về ý kiến đề nghị quy định rõ “cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” thuộc đối tượng được lấy ý kiến là những người chịu ảnh hưởng trực tiếp của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay những người nằm trong hay bên ngoài khu vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất[[55]](#footnote-56)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc lấy ý kiến về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quy định cụ thể tại Điều 66 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 70 dự thảo Luật sau tiếp thu), theo đó đối tượng, hình thức đối với các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân được lấy ý kiến bằng nhiều hình thức đối với mỗi cấp quy hoạch đã đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022. Trong đó, có hình thức công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất, sẽ bao gồm các đối tượng ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp.

1. *Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc đồng thuận tương đối đối với dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định rõ về trường hợp không đồng thuận, trường hợp bảo lưu ý kiến, trách nhiệm giải trình và chế tài xử lý trách nhiệm khi không thực hiện trách nhiệm giải trình; nghiên cứu bổ sung việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng tiếng dân tộc thiểu số tại nơi có nhiều đồng bào là dân tộc thiểu số; tỉ lệ % số người không đồng thuận có thể có; địa điểm công khai thông tin và phương pháp công khai thông tin phù hợp.[[56]](#footnote-57)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật không giới hạn tỷ lệ lấy ý kiến vì quy hoạch sử dụng đất có tác động đến toàn bộ người dân có ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp do vậy không quy định cụ thể tỷ lệ, mà xác định bằng nguyên tắc đồng thuận tương đối nhằm mong muốn có được tỷ lệ đồng thuận cao nhất của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, người dân, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, gắn với bảo vệ môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

1. *Về ý kiến đề nghị tại khoản 3 Điều 66 nên cân nhắc bỏ quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại vì hằng năm đều phải tổ chức lấy ý kiến rất bất cập, hình thức, làm chậm tiến độ xây dựng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; trong khi đó, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã phải tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan[[57]](#footnote-58).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Điều 66 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 70 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định lấy ý kiến nhân dân để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 của Hiến pháp và khoản 3 Điều 11 của Luật Dân chủ cơ sở. Đồng thời việc lấy ý kiến nhân dân để người dân biết để có kế hoạch ổn định đời sống và sản xuất khi nhà nước thực hiện thu hồi đất.

1. *Về ý kiến đề nghị tại Điều 66 về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: để bảo đảm việc lấy ý kiến vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực chất, hiệu quả, đề nghị bổ sung quy định: (1) Trách nhiệm của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và phối hợp với MTTQ Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội trong hoạt động lấy ý kiến; (2) Bổ sung một số tổ chức thành viên của MTTQ Việt Nam cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể: quy định về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần có ý kiến của Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam và Hội Nông dân Việt Nam cấp Trung ương, tỉnh, huyện. Đây là hai tổ chức chính trị - xã hội đại diện cho tiếng nói của phụ nữ, của nông dân - hai chủ thể rất quan trọng liên quan đến sử dụng đất; (3) Trước khi lấy ý kiến phải niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, tổ dân phố,…; thành phần đại diện hộ gia đình khoảng 60-80% tham gia hội nghị, hội nghị phải ghi biên bản, vì điều này có liên quan đến hoạt động khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai; (4) Cần bổ sung cơ chế tiếp nhận, phản hồi và giải trình các ý kiến góp ý của công dân đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đại diện cơ quan lập kế hoạch phải giải trình, trả lời ý kiến của nhân dân. Các quy định của dự thảo Luật chưa thể hiện rõ giá trị của các ý kiến đóng góp của nhân dân, cơ quan, tổ chức trong quyết định phê duyệt quy hoạch; chưa quy định rõ nếu đa số người dân không đồng ý với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần làm gì (ví dụ quyết định dừng phê duyệt hay tiếp tục tuyên truyền, cung cấp thông tin cho nhân dân để đạt đồng thuận)[[58]](#footnote-59).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại mỗi cấp quy hoạch cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất các cấp đều phải có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, trong đó đã bao gồm cả các thành viên của mặt trận như Hội Phụ nữ, Hội Nông dân...Đồng thời tại Điều 66 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 70 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định cụ thể việc lấy ý kiến, tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên các phương tiện thông tin, trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch.

Về việc ghi biên bản và bổ sung cơ chế tiếp cận, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc lấy ý kiến về nội dung quy hoạch, kế hoạch đã được quy định cụ thể đối tượng, hình thức đối với các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân bằng nhiều hình thức đối với mỗi cấp quy hoạch phù hợp với quy định tại Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022. Việc giải trình, tiếp thu các ý kiến đã được quy định tại khoản 4 Điều này.

1. *Về ý kiến đề nghị tại Điều 72[[59]](#footnote-60) nên nghiên cứu rút ngắn thời gian 03 năm liên tục từ khi được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phải xem xét, đánh giá tiếp tục thực hiện hoặc hủy bỏ quy định tại khoản 5 để giảm thiểu những dự án chưa được chuẩn bị kỹ lưỡng, thiếu phù hợp, chiếm giữ đất[[60]](#footnote-61).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm liên tục để đảm bảo thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với tình hình thực tế.

1. **Thu hồi đất, trưng dụng đất (Chương VI)**
   1. ***Điều 74. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh[[61]](#footnote-62)***
2. *Về ý kiến đề nghị làm rõ tiêu chí về sự cần thiết đối với các trường hợp thu hồi đất để làm công trình văn hóa, thể thao, cơ sở an dưỡng, nghỉ dưỡng, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân do các công trình này có thể vừa phục vụ cả quốc phòng và dân dụng, dễ dẫn đến thiếu minh bạch về trường hợp thu hồi đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân; xem xét khả năng lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng chung các công trình nói trên với khu vực dân sự để tránh phải thu hồi đất, gây lãng phí. Ý kiến khác đề nghị cần làm rõ việc thu hồi đất để xây dựng các công trình này có thật sự phục vụ mục đích quốc phòng an, ninh hay không.[[62]](#footnote-63)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Điều 4 của Luật Quốc phòng năm 2018 đã quy định một số chính sách của Nhà nước về quốc phòng, trong đó có một số nguyên tắc liên quan đến việc cần thiết phải bố trí quỹ đất cho quốc phòng, an ninh cụ thể như sau:

*“1. Củng cố, tăng cường nền quốc phòng toàn dân, sức mạnh quân sự để xây dựng, bảo vệ vững chắc Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa, góp phần bảo vệ hòa bình ở khu vực và trên thế giới.*

*…*

*4. Huy động nguồn lực của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng.*

*5. Khuyến khích, tạo điều kiện để cơ quan, tổ chức, cá nhân ủng hộ vật chất, tài chính, tinh thần cho quốc phòng trên nguyên tắc tự nguyện, không trái với pháp luật Việt Nam và phù hợp với luật pháp quốc tế.*

*…*

*7. Nhà nước có chính sách ưu đãi đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong thực hiện nhiệm vụ quốc phòng; có chính sách đặc thù ở khu vực biên giới, hải đảo, vùng chiến lược, trọng điểm, địa bàn xung yếu về quốc phòng.”*

Mặt khác, đây là chính sách quân đội và hậu phương, chính sách đối với thương binh, bệnh binh. Thực tế các công trình văn hóa, thể thao, nhà khách, cơ sở an dưỡng, nghỉ dưỡng của lực lượng vũ trang không chỉ đơn thuần sử dụng vào mục đích như tên gọi của nó. Căn cứ vào từng thời điểm và nhiệm vụ cụ thể của từng đơn vị, các công trình đó còn có nhiều nhiệm vụ quân sự quốc phòng khác đã, đang và sẽ được triển khai, khi đó công năng các công trình này có thể chuyển đổi giữ các mục đích phù hợp. Bên cạnh đó, xuất phát từ đặc thù của công tác quốc phòng, an ninh cần có các hoạt động đảm bảo bí mật, bảo vệ cán bộ làm công tác quốc phòng, an ninh nên việc sử dụng chung với các công trình dân sự là không đảm bảo.

* 1. ***Điều 75. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng[[63]](#footnote-64)***

1. *Về ý kiến đề nghị tiếp tục nghiên cứu để có quy định riêng về tiêu chí và điều kiện thực hiện thu hồi đất và bảo đảm tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013, không chỉ yêu cầu xác định các trường hợp thu hồi phải được quy định trong Luật (luật định) gắn với mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà còn yêu cầu các trường hợp đó phải là trường hợp “thật cần thiết”. Ý kiến khác đề nghị cân nhắc cách quy định theo hướng liệt kê các trường hợp thu hồi đất[[64]](#footnote-65).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo từ điển tiếng Việt thì “tiêu chí” có nghĩa là tính chất, dấu hiệu làm căn cứ để nhận biết, xếp loại một sự vật, một khái niệm. “Điều kiện” có nghĩa là cái cần phải có để cho một cái khác có thể có hoặc có thể xảy ra.

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW về *“Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.”*

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định rõ:

- Các tiêu chí để thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh chính là các công trình được liệt kê tại Điều 74 của dự thảo Luật.

- Các tiêu chí để thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 75, gồm 3 tiêu chí lớn gồm: (1) xây dựng công trình công cộng; (2) xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; (3) các trường hợp khác, bao gồm nhiều nhóm tiêu chí khác như: nhà ở, khu sản xuất, phát triển quỹ đất, khoáng sản, công trình ngầm và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách….

- Về điều kiện để thu hồi đất tại Điều 76 của dự thảo Luật đã quy định cụ thể về căn cứ, điều kiện thu hồi đất như: (1) phải đáp ứng tiêu chí là thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất; (2) phải có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (3) dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận; (4) đã hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư.

Có thể thấy các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được rà soát thể hiện rõ sự cần thiết phù hợp với quy định của Hiến pháp.

Mặt khác, thực tiễn xây dựng và ban hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy Quốc hội đặc biệt quan tâm đến các trường hợp Nhà nước thu hồi đất và không giao Chính phủ quy định chi tiết. Quan điểm này xuất phát từ quy định tại khoản 3 Điều 54 của Hiến pháp đó là *“Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp* ***thật cần thiết*** *do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.”* Do đó, việc liệt kê đầy đủ, rõ ràng các trường hợp Nhà nước thu hồi đất sẽ giúp quá trình tổ chức thực hiện được thuận lợi hơn. Trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật, cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục phối hợp với Ủy ban kinh tế, Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội rà soát để đảm bảo quy định đầy đủ các trường hợp thật cần thiết thì Nhà nước mới thu hồi đất.

1. *Về ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2 Điều 75 dự thảo Luật về xây dựng các “cơ sở văn hóa”, “cơ sở giáo dục”, “cơ sở thể dục thể thao” thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng cũng có phạm vi khá rộng, chỉ phù hợp với các công trình sự nghiệp công do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc theo phương thức đối tác công tư, không phù hợp với trường hợp các tổ chức, cá nhân khu vực tư nhân tham gia vào hoạt động đầu tư kinh doanh các lĩnh vực giáo dục, văn hóa, thể thao theo quy định của pháp luật[[65]](#footnote-66).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong thời gian qua, Nhà nước ta có các chính sách đẩy mạnh thực hiện chính sách xã hội hóa theo, có các chương trình, mục tiêu quốc gia về y tế giao dục. Có thể thấy chính sách về xã hội hóa góp phần thay đổi nhận thức của xã hội trong việc sử dụng các dịch vụ sự nghiệp do đơn vị sự nghiệp ngoài công lập cung ứng; thúc đẩy xã hội hóa dịch vụ sự nghiệp công, thu hút các nguồn lực từ các thành phần kinh tế trong xã hội tham gia vào hoạt động phát triển sự nghiệp giáo dục đào tạo, y tế, văn hoá và thể dục thể thao, môi trường; tạo điều kiện thuận lợi hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu đa dạng của nhân dân với các loại hình dịch vụ này; góp phần giảm áp lực, sự quá tải trong cung cấp dịch vụ sự nghiệp của các đơn vị sự nghiệp công lập. Nhà nước có điều kiện tập trung nguồn lực cho các dịch vụ sự nghiệp có vai trò thiết yếu đối với xã hội.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt đựợc, theo phản ánh của các địa phương, thủ tục đất đai liên quan đến thực hiện các dự án xã hội hóa vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định, đó là các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất với người có đất để triển khai thực hiện dự án, chi phí tiếp cận đất đai cao dẫn đến dịch vụ ý tế, giáo dục…người dân phải chi trả cũng cao theo. Từ đó có thể ảnh hưởng đến chính sách xã hội hóa, các chương trình, mục tiêu quốc gia.

Mặt khác, các dự án công trình sự nghiệp như cơ sở văn hóa, cơ sở giáo dục, cơ sở thể dục thể thao đều có tính chất phục vụ công cộng lâu dài. Do đó, việc Nhà nước thu hồi đất sẽ giúp nhiều người dân có điều kiện tiếp cận được không gian văn hóa, giáo dục, dịch vụ y tế và thể dục thể thao do chi phí rẻ hơn. Đồng thời chính sách này cũng tạo sự bình đẳng về môi trường kinh doanh giữa doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp và các doanh nghiệp thuộc khối tư nhân.

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát, nghiên cứu chỉnh sửa quy định tại điểm a khoản 3 về trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác là tất cả các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở bảo đảm thống nhất với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 72 của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) (kế thừa quy định của Luật Nhà ở năm 2014) về trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới, có nghĩa là người dân có nhà chung cư phải phá dỡ, xây dựng lại vẫn có quyền sử dụng đất chứ không phải quyền sử dụng đất bị thu hồi[[66]](#footnote-67).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại điểm a khoản 1 Điều 72 dự thảo Luật Nhà ở quy định:

*“Các chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo tỷ lệ diện tích sử dụng căn hộ của chủ sở hữu nhân với suất đầu tư xây dựng mới 1 m2 sàn nhà ở tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.*

*Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu đóng góp kinh phí để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường và phải bàn giao lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng cho chủ đầu tư dự án.”*

Như vậy, trong một dự án cải tạo nhà chung cư sẽ có thể xuất hiện tình trạng đa số người đồng ý đóng góp kinh phí, một số người không có khả năng đóng góp có thể nhận bồi thường chi phí quyền sử dụng đất có nhà chung cư và cũng có thể xuất hiện tình huống không thỏa thuận được và có khiếu kiện. Trong trường hợp này Nhà nước cần thu hồi đất để đảm bảo lợi ích chung của cộng đồng các chủ sở hữu nhà chung cư (lợi ích đa số).

Do vậy, trường hợp này nếu quy định thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì sẽ thuận lợi hơn trong quá trình thực hiện cải tạo nhà chung cư do có sự can thiệp bằng biện pháp hành chính của Nhà nước và có thể hoàn thành được mục tiêu cải tạo các chung cư cũ trong tương lai.

1. *Về ý kiến cho rằng quy định tại dự thảo Luật chưa thống nhất về tiêu chí xác định các trường hợp thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất và được dẫn chiếu tới quy định tại khoản 1 Điều 108 dự thảo Luật là mâu thuẫn về cách tiếp cận và chưa rõ nội hàm so với các trường hợp khác được xác định theo tính chất, mục tiêu của dự án, hoạt động, công trình xây dựng. Trong các trường hợp thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất có cả “dự án nhà ở thương mại”, khó xác định có thuộc phạm vi phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hay không; với quy định như tại dự thảo Luật thì khó triển khai trên thực tế cơ chế thỏa thuận về quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án nhà ở thương mại; đề nghị rà soát với Nghị quyết số 18/NQ-TW về cơ chế thu hồi đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại là “tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”.[[67]](#footnote-68)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra nhiệm vụ, giải pháp: *“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.”*

Các dự án quy định tại khoản 1 Điều 108 có tiêu chí rõ ràng là các dự án tạo ra địa tô chênh lệch cao, có khả năng đấu giá để tăng thu ngân sách nhà nước, cụ thể là các dự án như: nhà ở thương mại; cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ; dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại; dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; dự án lấn biển.

Để có thể thu hồi đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cần có tổ chức phát triển quỹ đất do Nhà nước thành lập với nguồn tài chính đủ mạnh. Đồng thời tổ chức này có nhiệm vụ chính là hoạt động dịch vụ công ích. Do đó, các dự án do tổ chức này thực hiện để đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu ngân sách là vì lợi ích công.

Bên cạnh đó, điểm b khoản 1 Điều 123 của dự thảo Luật có quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Đồng thời tại khoản 5 Điều 118 có quy định về thứ tự ưu tiên thực hiện giữa trường hợp Nhà nước thu hồi đất và sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất. Do vậy, quy định của dự thảo Luật là phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

1. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định thu hồi đất để thực hiện việc cấp đất cho đối tượng chính sách, đồng bào dân tộc thiểu số; hiện nay, chương trình mục tiêu quốc gia cũng có quy định về thực hiện cấp đất, hỗ trợ các đối tượng này ổn định cuộc sống, tạo sinh kế, tuy nhiên, lại chưa có nguồn đất để thực hiện[[68]](#footnote-69).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Điều 17 của dự thảo Luật đã có quy định trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trong đó có chính sách bảo đảm đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

Để có quỹ đất giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số tại Điều 177 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 181 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất để lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích giữ lại quản lý, sử dụng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; bàn giao phần diện tích không sử dụng về cho địa phương. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc phương án sử dụng đất theo thứ tự ưu tiên là giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số; sau đó mới đến sử dụng vào các mục đích khác.

* 1. ***Điều 76[[69]](#footnote-70). Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng***

1. *Về ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn, bảo đảm các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh phải phù hợp với các trường hợp quy định tại Điều 74 dự thảo Luật, đồng thời, cần cân nhắc tránh trùng lặp với quy định về trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. Dự thảo Luật quy định “trường hợp chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng cần thu hồi ngay để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định” (điểm d khoản 1 Điều 76).[[70]](#footnote-71)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Do Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, Quy hoạch sử dụng đất an ninh là một trong những quy hoạch độc lập trong hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó, khi thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh đòi hỏi phải điều chỉnh các quy hoạch sử dụng đất có liên quan, tốn nhiều thời gian không đảm bảo đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ, triển khai các dự án đầu tư.

Thực tế triển khai thủ tục thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh thời gian qua đã gặp những khó khăn vướng mắc ví dụ như dự án mở rộng sân bay Tân Sơn Nhất, Dự án Sân bay Cát Bi Hải phòng…

Do đó, đòi hỏi Luật Đất đai cần có những cơ chế đặc thù để giải quyết các xung đột về thẩm quyền nhằm đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất. Quy định nêu trên là áp dụng cho các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh tại Điều 74 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 78 dự thảo Luật sau tiếp thu), không áp dụng cho trưng dụng đất quy định tại Điều 85 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 89 dự thảo Luật sau tiếp thu).

* 1. ***Điều 77[[71]](#footnote-72). Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai***

1. *Đề nghị bổ sung quy định về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về môi trường cho phù hợp với thực tiễn và yêu cầu về bảo vệ môi trường hiện nay[[72]](#footnote-73).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 31 Điều 3 của dự thảo Luật đã giải thích: *“Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.”* Do đó, trong nội hàm quy định tại khoản 2 Điều 77 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 81 dự thảo Luật sau tiếp thu) về thu hồi đất đối với hành vi hủy hoại đất đã bao gồm hành vi vi phạm pháp luật về môi trường.

Mặt khác, việc bổ sung thu hồi đất đối với hành vi vi phạm pháp luật về môi trường cần đánh giá tác động một cách thận trọng vì hành vi vi phạm pháp luật về môi trường đã bị xử lý theo quy định của pháp luật về môi trường nếu tiếp tục xử lý thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai sẽ dẫn đến vi phạm nguyên tắc tại điểm d khoản 1 Điều 3 của Luật xử lý vi phạm hành chính: *“Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần”.*

Mặt khác, một số hành vi vi phạm pháp luật về môi trường nhưng không gây ảnh hưởng đến đất đai như: ô nhiễm không khí, ô nhiễm tiếng ồn, hành vi xả thải ra nguồn nước… Do đo, không có căn cứ để thu hồi đất đối với các trường hợp này. Luật Đất đai chỉ xem xét xử lý đối với hành vi của người sử dụng đất có tác động xấu đến khả năng sử dụng của thửa đất cụ thể.

* 1. ***Điều 82[[73]](#footnote-74). Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng***

1. *Để bảo đảm quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, đề nghị nghiên cứu quy định rõ trong dự thảo Luật về quyền của người bị thu hồi đất tại các dự án phải được tham gia ngay từ đầu trong quá trình xây dựng phương án bồi thường, tái định cư; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được xây dựng một cách thỏa đáng, được sự đồng thuận của người dân và được thực hiện công khai, đúng quy định của pháp luật trước khi có quyết định thu hồi đất; nếu phương án không được đại đa số cư dân khu vực thu hồi đồng ý cao thì phải giải trình, thay đổi phương án[[74]](#footnote-75).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định người dân được tham gia ngày từ khi có dự án Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi chủ trì phối hợp với Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung: (1) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi; (2) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; (3) Dự kiến nội dung kế hoạch triển khai bồi thường, hỗ trợ; (4) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất bị thu hồi phải chuyển chỗ ở và kế hoạch tái định cư (khoản 1 Điều 82);

Tại bước thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm người dân được tham gia phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất, đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi (khoản 2 Điều 82);

Tại bước lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, người dân được tham gia thông qua việc tổ chức lấy ý kiến thông qua niêm yết, họp trực tiếp, đối thoại (khoản 3 Điều 82 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023[[75]](#footnote-76)).

Như vậy, có thể thấy dự thảo Luật đã thiết kế người dân được tham gia ngay từ đầu trong quá trình xây dựng phương án bồi thường, tái định cư để đảm bảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được xây dựng một cách thỏa đáng, để tạo được sự đồng thuận của người dân và được thực hiện công khai, đúng quy định của pháp luật trước khi có quyết định thu hồi đất.

Tuy nhiên, đối với ý kiến cho rằng nếu phương án không được đại đa số cư dân khu vực thu hồi đồng ý cao thì phải giải trình, thay đổi phương án sẽ dẫn đến khó khăn cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và không thể thực hiện được vì tâm lý chung là không người dân nào muốn bị thu hồi đất. Trong khi đó, việc Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất là có tính chất bắt buộc thực hiện để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; trường hợp người có đất bị thu hồi không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thu hồi đất.

1. *Đề nghị bổ sung một điều tại Chương VI quy định trách nhiệm của MTTQ các cấp trong việc phản biện phương án thu hồi đất và phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, trong đó quy định cụ thể những nội dung cần phản biện của từng phương án. Đối với các dự án trọng điểm Quốc gia do Quốc hội quyết định đầu tư thì Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam thực hiện phản biện xã hội về phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định; tương tự đối với dự án do HĐND cấp tỉnh, HĐND cấp huyện quyết định thì Ủy ban MTTQ Việt Nam cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện phản biện xã hội. (UBTWMTTQVN)*. *Ý kiến khác cho rằng thu hồi đất, trưng dụng đất có liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, do đó đề nghị tại Chương VI và Chương IX dự thảo Luật bổ sung một điều quy định về trách nhiệm của MTTQ Việt Nam các cấp trong giám sát việc thực hiện chính sách pháp luật về thu hồi, trưng dụng đất; giám sát việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư và thu hồi đất; giám sát việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà nhân dân không đồng tình, khiếu kiện[[76]](#footnote-77).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 1 Điều 32 Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam 2015 quy định:

*“1. Phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là việc Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp trực tiếp hoặc đề nghị các tổ chức thành viên của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam nhận xét, đánh giá, nêu chính kiến, kiến nghị đối với dự thảo văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, dự án, đề án (sau đây gọi chung là dự thảo văn bản) của cơ quan nhà nước.”*

Trong khi đó, Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không phải là đề án, dự án mà chỉ là văn bản có tính kỹ thuật, tính toán mức bồi thường cụ thể cho từng người có đất bị thu hồi. Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp sai mức bồi thường, người có đất bị thu hồi có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Do đó, để đẩy nhanh thủ tục thực hiện các dự án công trình thì việc tham gia giám sát của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên là phù hợp.

Bên cạnh đó, để phát huy vai trò giám sát của Mặt trận tổ quốc Việt Nam trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tại Điều 17 của dự thảo Luật đã bổ sung quy định Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp: *“Giám sát việc thực hiện thu hồi, trưng dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.”*

* 1. ***Điều 84[[77]](#footnote-78). Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất***

1. *Đề nghị tiếp tục rà soát; nghiên cứu chỉnh sửa điểm b khoản 1 như sau: “không thực hiện cưỡng chế trong thời gian … ngày lễ theo truyền thống của đồng bào các dân tộc; ma chay, hiếu hỉ của người bị cưỡng chế thu hồi đất” để quy định rõ đối tượng là tất cả các dân tộc sinh sống trên đất nước Việt Nam và quy định cụ thể trong Luật việc không cưỡng chế trong những ngày có ý nghĩa quan trọng đối với gia đình theo phong tục, tập quán.[[78]](#footnote-79)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Ma chay, hiếu hỉ thuộc phạm trù thuộc về truyền thống văn hóa và phong tục tập quán ở mỗi địa phương. Tại điểm b khoản 1 Điều 84 của dự thảo Luật đã có quy định về *“các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương”.* Việc bổ sung sẽ gây trùng lặp về kỹ thuật lập pháp. Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như dự thảo Luật.

1. **Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Chương VII)**
   1. ***Điều 86. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất***
2. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung một số nguyên tắc như: (1) vì lợi ích chung của cộng đồng; (2) vì sự phát triển bền vững, văn minh, hiện đại của cộng đồng, địa phương (3) Nguyên tắc ưu tiên quan tâm tới đối tượng yếu thế, dễ bị tổn thương[[79]](#footnote-80).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Kế thừa và bổ sung, hoàn thiện các quy định của các Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc “*Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”* đểáp dụng chung, thống nhất và công bằng cho người có đất thu hồi. Ngoài ra, dự thảo Luật cũng quy định áp dụng biện pháp hỗ trợ khác ngoài khoản bồi thường trong trường hợp cụ thể để ổn định đời sống, sản xuất cho người có đất thu hồi và giải quyết những vướng mắc phát sinh mà dự thảo Luật chưa dự báo hết được. Ngoài ra, các đối tượng yếu thế, dễ bị tổn thương cũng được hưởng hỗ trợ theo chính sách, pháp luật về bảo trợ xã hội. Do đó, Cơ quan soạn thảo xin được giữ như dự thảo Luật.

1. *Về ý kiến cho rằng Dự thảo Luật quy định theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường; tuy nhiên, Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị nghiên cứu bảo đảm việc bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi phải có giá trị tương đương với đất thu hồi để bảo đảm quyền lợi của người có đất thu hồi. Trong xác định mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi cần tính toán để điều tiết, phân phối phần địa tô chênh lệch do thay đổi quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện các dự án tạo ra cho người có đất thu hồi, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và lợi ích của nhà đầu tư[[80]](#footnote-81).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 6 Điều 3 Dự thảo Luật về giải thích từ ngữ quy định: *“Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người bị thu hồi đất”.* Khái niệm này đã thể hiện việc bồi thường theo giá trị tương đương. Việc đảm bảo thực hiện bồi thường theo giá trị tương đương được quy định chi tiết trong các Điều của Chương VII dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trên cơ sở kế thừa và bổ sung, hoàn thiện quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ, dự thảo Luật quy định Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất (địa tô chênh lệch) mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và thực hiện chính sách hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi ngoài giá trị bồi thường. Việc điều tiết phần địa tô chênh lệch cho người có đất thu hồi thông qua các khoản hỗ trợ được thực hiện thống nhất cho tất cả các dự án (bao gồm cả dự án phát sinh địa tô chênh lệch và dự án vì lợi ích quốc gia, công cộng không phát sinh địa tô) nhằm đảm bảo công bằng, tránh so bì, khiếu kiện và hài hòa lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và nhà đầu tư.

*(34) Về ý kiến đề nghị chỉnh lý theo hướng cho phép người có đất ở bị thu hồi đủ điều kiện bồi thường thì được lựa chọn phương án bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, hoặc tiền, hoặc đất có mục đích sử dụng khác và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tôn trọng lựa chọn đó của người có đất bị thu hồi. Hoặc quy định theo thứ tự lựa chọn, theo đó khi nhà nước dự thảo phương án bồi thường thì dựa trên mong muốn của người bị thu hồi đất (về việc nhận bồi thường bằng đất ở/hoặc đất khác/hoặc tiền) để xây dựng và quyết định phương án bồi thường. Thực tiễn cho thấy, người có đất bị thu hồi rất muốn nhận bồi thường bằng đất cùng mục đích, do vậy, dự thảo Luật cần quy định trước khi thu hồi đất Nhà nước phải tạo lập xong quỹ đất cùng mục đích bị thu hồi hoặc quỹ đất sử dụng cho mục đích khác để bồi thường cho người có đất bị thu hồi[[81]](#footnote-82).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 86 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 90 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã có quy định nguyên tắc, thứ tự ưu tiên hình thức bồi thường (việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền) và quyền lựa chọn hình thức bồi thường trong điều kiện của địa phương (được bồi thường bằng đất khác mục đích thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất). Quy định này là phù hợp, đảm bảo tính khả thi trong tổ chức thực hiện, đảm bảo quyền và lợi ích cho người có đất thu hồi.

*(35) Về ý kiến đề nghị cân nhắc tính khả thi của quy định khu tái định cư phải bảo đảm phù hợp với phong tục tập quán của cộng đồng dân cư vì thực tế khi thu hồi đất để phát triển các dự án theo tuyến giao thông có thể liên quan rất nhiều đồng bào dân tộc khác nhau nên việc bảo đảm phù hợp phong tục là rất khó khăn.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thể chế nội dung Nghị quyết số 18-NQ/TW về đảm bảo người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, khoản 5 Điều 86 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 90 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định tại:*“khu tái định cư phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi”,* và giải thích khái niệm *“Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán”* (khoản 12 Điều 3 dự thảo Luật) để đảm bảo thống nhất, khả thi trong thực hiện. Do đó, xin được giữ như Dự thảo Luật.

1. *Về ý kiến đề nghị có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Đây là quy định hết sức nhân văn thể hiện bản chất ưu việt của chế độ và tại điểm a khoản 4 Điều 85 dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân đã cụ thể hóa quan điểm này về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và tại Điều 89 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.[[82]](#footnote-83)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong quá trình thảo luận dự thảo Luật, có nhiều ý kiến cho rằng việc quy định nguyên tắc *“Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”* là vì rất khó xác định mức thu nhập của người sử dụng đất trước và sau thu hồi, khó đánh giá, lượng hóa được “điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. Vì vậy, nguyên tắc của Nghị quyết số 18-NQ/TW không nên quy định chung mà nên thể chế bằng chính sách cụ thể như đảm bảo điều kiện hạ tầng, địa điểm khu tái định cư gần với khu vực thu hồi đất (khoản 2, khoản 3 Điều 105), ưu tiên bồi thường bằng đất nếu địa phương có điều kiện và người bị thu hồi đất có nhu cầu (khoản 2 Điều 86)…Do đó, Cơ quan soạn thảo xin được tiếp tục hoàn thiện các nguyên tắc và quy định cụ thể để thể chế đầy đủ nhiệm vụ được Nghị quyết số 18-NQ/TW giao.

* 1. ***Điều 93[[83]](#footnote-84). Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở***

1. *Có ý kiến nhất trí với quy định tại khoản 1 về “khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất”. Tuy nhiên, để hoàn thiện quy định về nội dung này, đề nghị tiếp tục rà soát, quy định rõ ràng hơn nguyên tắc để xác định hình thức bồi thường là bằng đất ở, nhà ở, bằng tiền hay bằng đất có mục đích sử dụng khác loại đất thu hồi, bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất (Thường trực Ủy ban Kinh tế)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nguyên tắc chung về bồi thường tại khoản 2 Điều 86 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 90 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023) được áp dụng cho các Điều thuộc Chương VII nên tại nội dung Điều 93 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 97 dự thảo Luật sau tiếp thu) không cần quy định lại để tránh trùng lặp.

1. *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định như Luật Đất đai năm 2013: “việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi”[[84]](#footnote-85).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW *“có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”,* dự thảo Luật quy định về việc bồi thường bằng đất khác với điều kiện địa phương có quỹ đất và người sử dụng đất có nhu cầu để đảm bảo người dân có tư liệu sản xuất, có tài sản ổn định cuộc sống sau khi bị thu hồi đất. Do đó, đề nghị giữ như Dự thảo Luật.

1. *Có ý kiến đề nghị rà soát, chỉnh lý quy định “hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở... thì được Nhà nước bố trí tái định cư” bảo đảm rõ ràng, không dẫn đến cách hiểu sẽ bố trí tái định cư cho các trường hợp vi phạm, ví dụ như xây nhà trên đất nông nghiệp[[85]](#footnote-86).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 59 của Hiến pháp quy định *“3. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở.”*

Thực tế cuộc sống phát sinh những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có thể do chính quyền địa phương quản lý không tốt nên để người dân lấn chiếm đất và xây dựng nhà ở ổn định (phần lớn những người này là những người nghèo, có hoàn cảnh khó khăn); đồng thời người dân không có chỗ ở nào khác trong trường hợp này việc cho phép người dân được mua nhà ở tái định cư (phải trả tiền) cũng là thể hiện chính sách nhân đạo của Nhà nước đồng thời cũng đảm bảo an sinh xã hội, đảm bảo an ninh, trật tự.

* 1. ***Điều 103[[86]](#footnote-87). Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất***

1. *Có ý kiến quy định “căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất bị thu hồi cho từng dự án cụ thể”. Đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể hơn về “biện pháp, mức hỗ trợ khác”, tránh trường hợp người có đất bị thu hồi trong các dự án khác nhau có sự so sánh, không đồng thuận[[87]](#footnote-88).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Luật Đất đai qua các thời kỳ đã quy định giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác đối với từng trường trường hợp cụ thể để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, bảo đảm ổn định đời sống, sản xuất cho người có đất bị thu hồi. Việc quy định chi tiết biện pháp hỗ trợ khác trong Dự thảo Luật là không phù hợp vì không thể dự báo được đầy đủ được các trường hợp phát sinh dẫn đến khó khăn khi áp dụng. Do đó, khoản 2 Điều 103 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 107 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã Luật hóa Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP theo hướng phân cấp cho Ủy ban nhân dân dân tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác trong từng trường hợp cụ thể để đảm bảo tính linh hoạt và phù hợp với chủ trương phân cấp, phân quyền trong giai đoạn hiện nay.

1. *Có ý kiến cho rằng so với dự thảo trước đây, dự thảo Luật hiện nay đã bỏ trường hợp hỗ trợ cho “trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi theo quy định của pháp luật” Đề nghị cơ quan soạn thảo khôi phục lại quy định hỗ trợ đối với đối tượng này.[[88]](#footnote-89). Có ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về hỗ trợ các cơ sở xã hội tổ chức hoạt động phi lợi nhuận (như các tổ chức giúp người khuyết tật, người già, trẻ em, cơ sở cai nghiện…) bị thu hồi đất. Bổ sung chính sách hỗ trợ đối với người có công với cách mạng, người cao tuổi, người khuyết tật, phụ nữ đơn thân nuôi con nhỏ dưới 36 tháng tuổi, trẻ em thuộc diện đối tượng bảo trợ xã hội.[[89]](#footnote-90)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong quá trình lấy ý kiến nhân dân về dự thảo Luật, có ý kiến cho rằng đề nghị bỏ quy định hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động (trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi) khi Nhà nước thu hồi đất vì các đối tượng này đã được hưởng các khoản hỗ trợ theo chính sách bảo trợ xã hội. Do đó, Dự thảo Luật đã bỏ quy định hỗ trợ riêng cho nhóm đối tượng này. Việc hỗ trợ cho các đối tượng người khuyết tật, người già, trẻ em thực hiện theo chính sách bảo trợ xã hội; hỗ trợ cho người có công thực hiện theo chính sách người có công.

* 1. ***Điều 104[[90]](#footnote-91). Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất***

1. *Có ý kiến cho rằng Nghị quyết số 18-NQ/TW đã chỉ rõ: "Thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi". Tuy nhiên, quy định tại dự thảo Luật mới thể hiện được một phần tinh thần này ở nội dung bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đào tạo nghề; quy định ở các nội dung “tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất” còn khá mờ nhạt. Do vậy, đề nghị bổ sung vào Chương VII dự thảo Luật quy định về tổ chức lại sản xuất, tạo việc làm mới đảm bảo thể chế hóa đầy đủ tinh thần Nghị quyết 18, đảm bảo sinh kế bền vững cho người dân; hoặc bổ sung quy định UBND cấp có thẩm quyền phải xây dựng phương án tạo việc làm mới, tổ chức lại sản xuất đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

*Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định bổ sung tại Điều 104 các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khác, như các phương án hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm để người bị thu hồi đất có thể lựa chọn, nhất là dân tộc thiểu số có sinh kế ổn định, bảo đảm thu nhập. Cụ thể như: (1) nếu tiếp tục sản xuất nông nghiệp thì phải được giao đất ngay và phải phù hợp với tập quán sản xuất, sinh kế của người bị thu hồi đất (nếu có quỹ đất); (2) nếu chuyển nghề phi nông nghiệp thì việc đào tạo, dạy nghề phải gắn với nhu cầu thị trường địa phương (không dạy nghề mà thị trường địa phương không có nhu cầu hoặc ít nhu cầu; không ép buộc, dạy các nghề theo kế hoạch của Nhà nước); (3) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/huyện hoặc doanh nghiệp (sử dụng đất thu hồi) có trách nhiệm liên hệ tìm việc làm (trong/ngoài địa phương) phù hợp với trình độ, tay nghề của người có đất bị thu hồi, phối hợp với đơn vị có nhu cầu sử dụng lao động trong việc tạo việc làm, thu nhập, ổn định cuộc sống cho người lao động; (4) có chính sách hỗ trợ thỏa đáng (hỗ trợ “một lần”) để khuyến khích, động viên người dân tự liên hệ, tìm công việc phù hợp (trong các doanh nghiệp, hợp tác xã…) hoặc tìm mua đất chỗ khác, cơ quan thực hiện thu hồi đất xác minh và chi trả cho người dân tự giải quyết…[[91]](#footnote-92)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 86 Dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền. Đồng thời tại Điều 104 đã quy định cụ thể trách nhiệm tổ chức thực hiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi như sau: (1) Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất bị thu hồi đất. (2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng có đất thu hồi đất. (3) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất bị thu hồi.

* 1. ***Điều 105[[92]](#footnote-93). Lập và thực hiện dự án tái định cư***

1. *Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại khoản 3 về lựa chọn địa điểm tái định cư theo thứ tự ưu tiên là không hợp lý, chỉ phù hợp trong trường hợp bố trí đối với các dự án liên tỉnh, liên vùng, còn các trường hợp khác thì rất khó bố trí vì liên quan đến quy hoạch. Đề nghị quy định theo hướng bắt buộc đối với dự án trong phạm địa bàn tỉnh thì phải bố trí tái định cư tại địa bàn của xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; trường hợp xã, phường, thị trấn không có đất để bố trí tái định cư thì mới bố trí sang xã, phường, thị trấn khác[[93]](#footnote-94).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định theo hướng mở như dự thảo Luật là phù hợp với tình hình thực tế triển khai thời gian qua tại các địa phương và đảm bảo tính khả thi trong thực hiện. Do đó, đề nghị giữ như dự thảo Luật.

* 1. ***Điều 106[[94]](#footnote-95). Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở***

1. *Có ý kiến nghị nghiên cứu bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 106 về nguyên tắc nếu đã được bồi thường đất ở theo khoản 1 Điều 93 thì không được bố trí tái định cư.[[95]](#footnote-96)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định tái định cư là chính sách của Nhà nước để ổn định đời sống của người có đất bị thu hồi thông qua việc thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở mà không còn chỗ ở nào khác. Quy định này kế thừa từ Luật Đất đai qua các thời kỳ, đã được thực hiện ổn định và không phát sinh vướng mắc. Do đó đề nghị giữ như Dự thảo Luật.

1. *Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 4 quy định về ưu tiên giao hoặc thuê đất cho một số đối tượng người có công với cách mạng và thân nhân của người có công[[96]](#footnote-97).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các đối tượng là thân nhân người có công có phạm vi rất rộng và đã được hưởng đãi ngộ theo chính sách đối với người có công và thân nhân người có công. Do đó, đề nghị giữ như Dự thảo Luật.

1. *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu cụ thể hóa tối đa các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự thảo Luật, đối với những nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết, đề nghị quy định tại dự thảo Luật những nội dung mang tính nguyên tắc để có cơ sở giao quy định chi tiết và quy định rõ nội dung giao quy định chi tiết.[[97]](#footnote-98)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong quá trình xây dựng Luật Đất đai, Ban soạn thảo đã rà soát và luật hóa các quy định tại các Nghị định đã được áp dụng ổn định và được thực tế chứng minh phù hợp với thực tiễn, quá trình áp dụng không phát sinh vướng mắc. Đối với các nội dung chuyên môn, kỹ thuật, chi tiết sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai là phù hợp. Cơ quan chủ trì soạn thảo xin ghi nhận và phối hợp với cơ quan thẩm tra để tiếp tục rà soát trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật.

1. **Phát triển quỹ đất (Chương VIII)**
   1. ***Điều 107[[98]](#footnote-99). Phát triển quỹ đất***
2. *Về ý kiến cho rằng Tổ chức phát triển quỹ đất được quy định như là “cánh tay nối dài” của cơ quan quản lý nhà nước, thực hiện nhiều chức năng quan trọng về phát triển, quản lý, sử dụng quỹ đất, trong đó vai trò của Tổ chức phát triển quỹ đất là “nhà đầu tư công” thực hiện nhiệm vụ phát triển quỹ đất được đặc biệt nhấn mạnh, nhưng thiết kế còn chưa rõ ràng về trách nhiệm, nguồn tài chính để hoạt động, cơ chế hợp tác và cơ chế kiểm soát.[[99]](#footnote-100)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đề ra các nhiệm vụ và giải pháp liên quan đến phát triển quỹ đất và tổ chức phát triển quỹ đất như sau:

*“Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai”.*

*“Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.”*

*“Quy định cụ thể việc khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.”*

*“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.”*

Mặt khác Nghị quyết số 56/2017/QH14 gày 24 tháng 11 năm 2017 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả đã quy định: *“không lồng ghép các quy định về tổ chức bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước.”*

Do đó, dự thảo Luật đã có một số quy định mang tính định hướng, nguyên tắc và giao Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức, bộ máy, cơ chế tài chính, hoạt động để đảm bảo phù hợp với tình hình cải cách bộ máy hành chính, không làm phát sinh biên chế, tổ chức bộ máy trong giai đoạn hiện nay.

1. *Về ý kiến đề nghị đề nghị rà soát tổng thể, quy định rõ ràng, hợp lý, nghiên cứu không quy định liệt kê các dự án sử dụng đất từ quỹ đất mà quy định theo hướng ghi nhận mục đích của Quỹ đất, bảo đảm phù hợp với nguyên tắc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Để bảo đảm rõ ràng về tính chất của Quỹ đất bao gồm đất do Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng giao Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện phát triển, quản lý, khai thác, đồng thời, bảo đảm tính khả thi trong điều kiện nguồn lực để Nhà nước thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ “đất sạch” còn hạn chế, đề nghị nghiên cứu theo hướng nguồn đất đưa vào Quỹ đất như sau: đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước; đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý và sử dụng; đất thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai; đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất; đất Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án lấn biển; đất Nhà nước thu hồi mở rộng, giải phóng mặt bằng đối với vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra nhiệm vụ, giải pháp: *“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.”; “nghiên cứu có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch.”*

Dự thảo Luật quy định quỹ đất bao gồm cả đất thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất là xuất phát từ nguyên tắc quyền thu hồi đất thuộc về Nhà nước và Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Do đó, kể cả đất đã thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất cũng nằm trong quỹ đất do Nhà nước tạo lập.

Các dự án thu hồi để đấu giá có tiêu chí là tạo ra địa tô chênh lệch cao, có khả năng đấu giá để tăng thu ngân sách nhà nước, cụ thể là các dự án như: nhà ở thương mại; cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ; dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại; dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; dự án lấn biển.

Để có thể phát triển được nguồn lực đất đai theo quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW cần có cơ chế giao tổ chức phát triển quỹ đất do Nhà nước thành lập với nguồn tài chính đủ mạnh chủ động thực hiện các dự án tạo quỹ đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để mang lại nguồn thu cho đất nước.

* 1. ***Điều 108[[100]](#footnote-101). Dự án sử dụng quỹ đất do Nhà nước tạo lập***

1. *Về ý kiến cho rằng khoản 1 Điều 108 được quy định theo hướng liệt kê các dự án thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, chưa rõ mối quan hệ với quy định tại Điều 121 về các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 108 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 112 dự thảo Luật sau tiếp thu) sẽ do Nhà nước chủ động giao tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện để có đấu giá quyền sử dụng đất. Đây là các trường hợp có chênh lệch địa tô cao, mang lại nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước, từ đó ngân sách nhà nước có điều kiện để điều tiết địa tô cho các địa phương cũng như cho người dân thông qua các dự án phát triển kết cấu hạ tầng, các chương trình, dự án đảm bảo an sinh xã hội.

Quy định tại Điều 121 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 125 dự thảo Luật sau tiếp thu) là áp dụng chung cho các trường hợp tiếp cận đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để đảm thực hiện đúng Nghị quyết số 18-NQ/TW về *“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.”* vàbảo nguyên tắc tiếp cận đất đai công bằng, minh bạch.

Để tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 121 ngoài việc phải có quỹ đất theo quy định tại khoản 1 Điều 108 còn có những quỹ đất khác như quỹ đất do Nhà nước quản lý quy định tại Điều 211 của dự thảo Luật.

1. *Về ý kiến cho rằng khoản 2 Điều 108 liệt kê các dự án thu hồi đất tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án sử dụng đất, chưa rõ mối quan hệ với quy định tại Điều 120 về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá, không đấu thầu[[101]](#footnote-102).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 108 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 112 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định về các dự án do tổ chức phát triển quỹ đất chủ động thực hiện nhằm đảm bảo quyền lợi cho người được hướng chế độ tái định cư, dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, các trường hợp này không phải đấu giá quyền sử dụng đất. Khoản 2 Điều 108 quy định về phạm vi các dự án tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Tại Điều 120 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 126 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất nói chung. Đây là một trong những phương thức tiếp cận đất đai. Điều 120 có phạm vi rộng hơn do ngoài các dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều 108 còn có các trường hợp khác cũng được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

1. *Về ý kiến cho rằng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 108 chưa thống nhất với quy định tại khoản 2 Điều 110 về “đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật”; chưa bảo đảm tính khả thi do việc giao đất, cho thuê đất phụ thuộc vào nhu cầu thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn và tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ[[102]](#footnote-103).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 108 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 112 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định về phạm vi các dự án do Nhà nước tạo lập để giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Tại khoản 2 Điều 110 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 114 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định về mục đích đất thuộc quỹ đất sẽ được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

Như vậy, quỹ đất tại khoản 2 Điều 110 sẽ rộng hơn do bao gồm cả quỹ đất được tạo lập tại khoản 1 và khoản 2 Điều 108 và quỹ đất do Nhà nước giao quản lý theo quy định.

1. *Về ý kiến cho rằng đất đưa vào Quỹ đất được thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất không đấu giá, không đấu thầu. Để bảo đảm thuận lợi trong quá trình thực hiện, đề nghị nghiên cứu quy định về việc trong một số trường hợp, dự án sử dụng đất quy mô lớn thuộc diện đấu thầu, trong diện tích đất sử dụng có phần đất thuộc Quỹ đất, thì thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với toàn bộ diện tích đất sử dụng, bao gồm cả phần đất thuộc Quỹ đất; sau khi trúng đấu thầu, nhà đầu tư không cần thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc Quỹ đất nằm trong diện tích đất đã trúng thầu.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 122 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 126 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định:

*“2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:*

*a) Đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;*

*b) Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 215 của Luật này;”*

Như vậy, dự thảo Luật đã quy định cho phép đấu thầu đối với cả quỹ đất tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

* 1. ***Điều 109[[103]](#footnote-104). Quỹ phát triển đất***

1. *Về ý kiến đề nghị quy định rõ nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất từ “nguồn khác theo quy định của pháp luật”; bổ sung quy định về nguyên tắc tiếp nhận, xử lý khoản hỗ trợ ngoài ngân sách để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, bảo đảm minh bạch, kiểm soát chặt chẽ.[[104]](#footnote-105)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Hiện hành, Quỹ phát triển đất hoạt động theo Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12 tháng 05 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng quỹ phát triển đất, trong đó có quy định về cơ chế tài chính của Quỹ phát triển đất gồm: nguồn thu của Quỹ, nội dung chi và chế độ kế toán, kiểm toán. Các quy định này thuộc về nội dung quy định về tổ chức, bộ máy của Quỹ phát triển đất.

Tại Nghị quyết số 56/2017/QH14 gày 24 tháng 11 năm 2017 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả quy định: “*không lồng ghép các quy định về tổ chức bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước.”*

Do vậy, các nội dung liên quan đến tổ chức, bộ máy, chế độ tài chính (gồm nguồn thu và chế độ chi) của Quỹ phát triển đất, cơ quan soạn thảo đề nghị để Chính phủ quy định cho phù hợp với tình hình cải cách bộ máy hành chính nhà nước trong giai đoạn hiện nay và sắp tới.

1. *Về ý kiến đề nghị làm rõ căn cứ quy định tỷ lệ phân bổ “tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hằng năm của địa phương” cho Quỹ phát triển đất và tính hợp lý, khả thi của quy định. Nhiều ý kiến địa phương đề nghị không quy định cứng tỷ lệ phân bổ tối thiểu mà giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh mức trích kinh phí cho hoạt động của Quỹ. Một số ý kiến cho rằng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hằng năm của địa phương không nhiều, nhất là đối với các tỉnh vùng sâu, vùng xa, mức tối thiểu 10% không đủ đáp ứng yêu cầu về vốn để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất và Tổ chức phát triển quỹ đất. Một số ý kiến đề nghị không quy định nội dung này trong dự thảo Luật Đất đai do đây là nguồn thu ngân sách nhà nước, thực hiện theo Luật Ngân sách Nhà nước; trường hợp cần phải quy định thì đề nghị quy định cụ thể tại Luật Ngân sách nhà nước và bỏ quy định về mức tỷ lệ tối thiểu 10% như dự thảo Luật vì mâu thuẫn với nguyên tắc “phù hợp với khả năng cân đối của ngân sách nhà nước”.[[105]](#footnote-106)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12 tháng 05 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng quỹ phát triển đất quy định: *“3. Hàng năm, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được trích từ 30% đến 50% từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, thành phố (sau khi trừ các khoản chi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các chi phí có liên quan khác) để thành lập Quỹ phát triển đất. Mức trích cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định căn cứ vào dự toán ngân sách nhà nước được Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.”* Như vậy, quy định mức trích tối thiểu nêu trên đã có tiền lệ.

Quy định nêu trên của Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg đã được thực tiễn chứng minh là đúng đắn đến nay đã có 57 địa phương đã thành lập Quỹ phát triển đất (trong đó có 27 Quỹ hoạt động theo mô hình độc lập, 30 Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác)[[106]](#footnote-107). Quỹ phát triển đã đã được sử dụng để ứng vốn cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phục vụ giao đất cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, Theo tổng hợp báo cáo của các địa phương, các khó khăn, vướng mắc chính liên quan đến tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất là nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất tại một số địa phương chưa đáp ứng đủ nhu cầu ứng vốn thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch; Quỹ không được ngân sách nhà nước cấp/hỗ trợ kinh phí hoạt động (do vướng Luật Ngân sách nhà nước); cơ chế hoạt động của Quỹ được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật nên còn khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện (như việc quản lý nguồn vốn hoạt động của Quỹ, việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ).

Do đó, để có đủ nguồn lực tài chính ứng vốn cho tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết số 18-NQ/TW thì dự thảo Luật cần quy định cụ thể tỷ lệ ngân sách nhà nước phân bổ tối thiểu cho quỹ phát triển đất. Mức trích cụ thể cao hơn sẽ do các địa phương quyết định phù hợp với khả năng ngân sách của từng địa phương. Đồng thời, Cơ quan soạn thảo đề xuất sửa đổi Luật Ngân sách nhà nước để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong tổ chức thực hiện.

* 1. ***Điều 110[[107]](#footnote-108). Quản lý, khai thác quỹ đất***

1. *Về ý kiến đề nghị quy định rõ về cơ chế quản lý, sử dụng quỹ đất, nhất là cơ chế cho tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác; quy định trách nhiệm cụ thể và làm rõ mối quan hệ giữa Tổ chức phát triển quỹ đất với Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc cho tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định “Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ.”

Đây là một trong những chính sách mới nhằm phát huy nguồn lực đất đai. Mặt khác, quỹ đất dôi dư tại mỗi địa phương sẽ có đặc điểm khác nhau, điều kiện cho thuê và các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin thuê ngắn hạn khác nhau. Do đó việc để Chính phủ quy định chi tiết sẽ đảm bảo tính linh hoạt trong tổ chức điều hành. Đảm bảo các chính sách đưa ra sẽ phù hợp với tình hình thực tế trong từng thời kỳ.

* 1. ***Điều 111[[108]](#footnote-109). Tổ chức phát triển quỹ đất***

1. *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể về điều kiện, trường hợp tổ chức phát triển quỹ đất được tổ chức theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập hay doanh nghiệp; đánh giá tác động cụ thể, phân tích rõ ưu, nhược điểm của mỗi mô hình tổ chức; nếu mô hình doanh nghiệp là hợp lý, bảo đảm rõ ràng, minh bạch, hiệu quả hơn về tổ chức và hoạt động, đề nghị nghiên cứu theo hướng chuyển đổi tổ chức hoàn toàn theo mô hình doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ và bổ sung quy định về lộ trình chuyển đổi, bảo đảm khả thi; trường hợp cần thiết, đề nghị thí điểm thực hiện mô hình doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trước khi áp dụng mô hình thống nhất; rà soát, hoàn thiện quy định về cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất; bổ sung quy định cơ chế kiểm soát chặt chẽ hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất. Cân nhắc mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được thành lập ở cấp tỉnh hoặc cấp huyện sẽ hình thành một mạng lưới các doanh nghiệp đặc biệt này, đặt ra thách thức lớn về công tác quản lý nhà nước đối với Tổ chức phát triển quỹ đất; quy định rõ phạm vi, mức độ tự chủ, tự chịu trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm phù hợp, rõ ràng, minh bạch, chặt chẽ.[[109]](#footnote-110)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã yêu cầu: “Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.”

Mặt khác, tại Nghị quyết số 56/2017/QH14 gày 24 tháng 11 năm 2017 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, quy định: “không lồng ghép các quy định về tổ chức bộ máy, biên chế vào các luật, pháp lệnh, nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội không thuộc lĩnh vực tổ chức bộ máy nhà nước”.

Do đó, dự thảo Luật đang thiết kế theo hướng các quy định thuộc về tổ chức, bộ máy, cơ chế tài chính của các cơ quan đơn vị của Nhà nước sẽ do Chính phủ quy định cụ thể.

Thực tiễn hoạt động của tổ chức phát triển quỹ đất ở nước ta từ Luật Đất đai năm 2003 đến nay theo mô hình đơn vị sự nghiệp đã xuất hiện vướng mắc bất cập và khả năng chủ động huy động vốn đến thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; mô hình hoạt động các đơn vị sự nghiệp thường xuyên có sự thay đổi (trực thuộc cấp tỉnh, cấp huyện). Nghiên cứu học tập kinh nghiệm của Hàn Quốc cho thấy mô hình Tập đoàn Nhà đất đã giúp Nhà nước chủ động điều tiết thị trường đất đai, mang lại nguồn thu lớn cho Ngân sách Nhà nước, từ đó Nhà nước chủ động xây dựng các khu tái định cư, nhà ở xã hội đảm bảo an sinh xã hội. Do đó trong, giai đoạn hiện nay dự thảo Luật nên cho phép thành lập doanh nghiệp.

Theo quy định hiện nay, việc thành lập doanh nghiệp công ích phải có vốn pháp định từ 100 tỷ trở lên; do đó việc thành lập các doanh nghiệp phát triển quỹ đất sẽ chỉ được thực hiện ở cấp tỉnh, ở cấp huyện có thể duy trì mô hình đơn vị sự nghiệp trực thuộc các huyện đúng theo chỉ đạo tại Nghị quyết 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương về việc tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập.

Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật. Mô hình hoạt động cụ thể của tổ chức phát triển quỹ đất theo mô hình doanh nghiệp hay đơn vị sự nghiệp ở mỗi địa phương sẽ do Chính phủ xem xét quy định và các địa phương căn cứ tình hình thực tiễn để quyết định thành lập phù hợp với tình hình đất nước và khả năng bố trí vốn của từng địa phương.

1. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, đề nghị đổi tên gọi Tổ chức phát triển quỹ đất[[110]](#footnote-111)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã nêu: “Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.”

Do đó, tên gọi của tổ chức phát triển quỹ đất đã được giao trong Nghị quyết của Đảng. Việc thay đổi tên gọi của Tổ chức phát triển quỹ đất sẽ dẫn đến không đảm bảo thể chế đầy đủ nhiệm vụ, giải pháp đã được Đảng giao phó.

Mặt khác, việc đổi tên một tổ chức đã tồn tại từ năm 2003 đến nay sẽ dẫn đến phát sinh chi phí để rà soát các tài liệu giấy tờ có liên quan đến tên gọi của tổ chức này.

Do đó, Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ tên gọi tổ chức phát triển quỹ đất, cụ thể là trung tâm phát triển quỹ đất để đảm bảo phù hợp với chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

1. **Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)**
   1. **Mục 1. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**
      1. ***Điều 114[[111]](#footnote-112). Giao đất không thu tiền sử dụng đất***
2. *Về ý kiến đề nghị cân nhắc, bổ sung quy định cụ thể để tổ chức xã hội - nghề nghiệp có tính chất đặc thù được Nhà nước giao nhiệm vụ chính trị, pháp lý quan trọng có thể được Nhà nước xem xét, giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để xây dựng trụ sở của mình, bảo đảm thực hiện tốt các nhiệm vụ được Đảng, Nhà nước giao[[112]](#footnote-113).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại điểm a khoản 1 Điều 5 Dự thảo Luật quy định về người sử dụng đất, trong đó “tổ chức xã hội – nghề nghiệp” là người sử dụng đất. Tổ chức xã hội – nghề nghiệp hoạt động theo tôn chỉ, mục đích riêng không thực hiện các nhiệm vụ Nhà nước giao nên không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được nhận chuyển quyền sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức.

* + 1. ***Điều 115[[113]](#footnote-114). Giao đất có thu tiền sử dụng đất***

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát dự thảo Luật và Dự thảo Luật Nhà ở chưa thống nhất do Luật Nhà ở có thêm Tổng liên đoàn lao động Việt Nam là chủ thể nhà ở xã hội*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Luật Đất đai quy định về sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không quy định về chủ thể nhà ở xã hội. Việc quy định về chủ thể nhà ở xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở.

* + 1. ***Điều 116[[114]](#footnote-115). Cho thuê đất***

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát: Nghị quyết 18 có nêu "các tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật", nhưng ở Điều 115 về vấn đề giao đất có thu tiền sử dụng đất thì không có tổ chức tôn giáo, chỉ có tổ chức kinh tế, cá nhân, doanh nghiệp. Phần này cũng cần xem thêm để không bị sót.[[115]](#footnote-116)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo đã rà soát dự thảo Luật đã đảm bảo thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW theo đó, "các tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật" nên không thuộc trường hợp quy định về các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 115 của dự thảo Luật và thuộc trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng. Do đó, tại Điều 206 dự thảo Luật Đất đai đã quy định cụ thể Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở thờ tự, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất trong trường hợp còn lại; đồng thời quy định đất tôn giáo được sử dụng kết hợp với thương mại dịch vụ.

1. *Về ý kiến đề nghị làm rõ về cơ sở của việc quy định 02 trường hợp được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần, nhất là từ góc độ phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất như theo yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW; nội hàm, phạm vi của “đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch”.[[116]](#footnote-117)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Cơ sở quy định 02 trường hợp được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần là yêu cầu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất 4 loại: sản xuất nông nghiệp, sản xuất phi nông nghiệp, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch. Theo đó, khuyến khích nhà đầu tư đầu tư vào đất nhằm giảm giá cung cấp sản phẩm, dịch vụ cho xã hội.

Về khái niệm đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh tại khoản 16 Điều 3 dự thảo Luật. Đồng thời, nội hàm được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 201 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 205 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định: *“2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phân định rõ diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh và diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh”*.

Về nội hàm đất thương mại dịch vụ được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 200 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 204 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định: *“1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ”.*

* + 1. ***Điều 118[[117]](#footnote-118). Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất***

1. *Về ý kiến cho rằng việc phân cấp thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (khoản 1 Điều 118) đang được thực hiện thí điểm theo một số nghị quyết đặc thù của Quốc hội vừa mới được ban hành cần phải được tổng kết, đánh giá thận trọng, kỹ lưỡng trước khi được luật hoá.[[118]](#footnote-119)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Về thực tiễn: Quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai 2013 và xây dựng Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) cho thấy việc phân cấp thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng góp phần giảm thời gian chuẩn bị dự án, góp phần cải cách thủ tục hành chính gắn với trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền của địa phương.

Về cơ sở chính trị: Việc phân cấp thẩm quyền ho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng là một nội dung thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW đảm bảo yêu cầu phân cấp, phân quyền gắn với trách nhiệm của các cơ quan được phân cấp thẩm quyền.

Về chủ trương sửa phạm vị điều chỉnh của dự thảo Luật: Cơ quan soạn thảo đề xuất Luật này bãi bỏ các Nghị quyết thí điểm theo một số nghị quyết đặc thù của Quốc hội trên cơ sở rà soát các Nghị quyết này (áp dụng tại thành phố Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa và thành phố Cần Thơ) không thống nhất với khoản 1 Điều 118 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 122 dự thảo Luật sau tiếp thu), rà soát cùng với 22 Luật khác có nội dung liên quan không thống nhất với dự thảo Luật này.

1. *Về ý kiến cho rằng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại (khoản 4 Điều 118): (1) Điểm b không rõ về nội hàm điều kiện, (2) Nghiên cứu có quy định loại trừ đối với doanh nghiệp nhà nước có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, (3) Chưa thống nhất với dự thảo Luật Nhà ở đang trình Quốc hội: có thêm trường hợp chỉ có đất khác đã nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.[[119]](#footnote-120)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo phối hợp với cơ quan soạn thảo Luật Nhà ở đang trình Quốc hội và hoàn thiện thống nhất giữa dự thảo Luật Đất đai và dự thảo Luật Nhà ở sau khi được Quốc hội quyết định.

* 1. **Mục 2. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất**
     1. ***Điều 120[[120]](#footnote-121). Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất***

1. *Về ý kiến đề nghị làm rõ cơ sở báo cáo đánh giá tác động cụ thể của việc bổ sung quy định “giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở”. Đề nghị Cơ quan soạn thảo báo cáo, làm rõ và phối hợp với Bộ Xây dựng rà soát quy định tại dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật (Ủy ban kinh tế của Quốc hội).[[121]](#footnote-122)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

So với dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân Dự thảo Luật bổ sung đối tượng “công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở” trên cơ sở ý kiến nhân dân được tổng hợp qua báo cáo của Bộ Quốc phòng. Việc bổ sung đối tượng này nhằm đảm bảo công bằng với các đối tượng khác cũng cùng công tác và cống hiến trong lực lược vũ trang như công chức, quốc phòng.

1. *Ủy ban Văn hóa, Giáo dục đề nghị quy định loại đất xây dựng công trình văn hóa, nghệ thuật ở vùng đồng bào DTTS và miền núi thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.[[122]](#footnote-123)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 120 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 124 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định: Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

*“2. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 75 mà sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư.”*

Tại khoản 2 Điều 75 của dự thảo Luật đã quy định:

*“c) Cơ sở văn hoá, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; các công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của các đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ;”*

Như vậy, các công trình văn hóa, nghệ thuật ở vùng đồng bào DTTS và miền núi sẽ được nhà nước Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

1. *Về ý kiến đề nghị đối với những dự án có quy mô lớn, có diện tích sử dụng lớn, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phức tạp, việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 khó khả thi, chi phí xây dựng quy hoạch lớn, đề nghị chuyển sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.[[123]](#footnote-124)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW về *“Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định cụ thể về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch”* và *“Nhà nước bảo đảm đủ nguồn lực để lập quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.”*

Do đó, việc ngân sách nhà nước bố trí kinh phí để lập quy hoạch chi tiết 1/500 trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp và có thể thực hiện được. Việc để nhà đầu tư tham gia lập quy hoạch chi tiết 1/500 dễ phát sinh các tiêu cực trong việc điều chỉnh quy hoạch, gây thất thu ngân sách nhà nước.

Mặt khác, đối với các dự án đầu tư lớn cần phải có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 để có cơ sở tính giá đất cho Nhà đầu tư.

Do đó, cơ quan soạn thảo xin giữ như dự thảo Luật.

* + 1. ***Điều 122[[124]](#footnote-125). Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất***

1. *Về ý kiến cho rằng trong các phương thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là phương thức có nhiều ưu điểm hướng tới hiệu quả toàn diện, cần ưu tiên thực hiện để lựa chọn được nhà đầu tư có phương án đầu tư tốt nhất, sử dụng hiệu quả nhất nguồn lực đất đai, đặc biệt trong điều kiện nguồn lực để Nhà nước chuẩn bị quỹ đất là hạn chế. Đối với việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, cần xác định rõ lợi ích đem lại là cho toàn xã hội, từ dự án đầu tư được triển khai thực hiện sẽ tạo ra nguồn thu mới cho ngân sách nhà nước, việc làm cho người dân, qua đó tạo ra lợi ích tổng thể cho toàn dân. (Ủy ban kinh tế của Quốc hội)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo báo cáo tổng kết thi hành Luật Đấu thầu kèm theo Tờ trình số 376/TTr-CP ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chính phủ thì trong giai đoạn thi hành Luật Đấu thầu và Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP), trung bình hàng năm có khoảng 221 dự án đầu tư có sử dụng đất (trong đó có 65 dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và khoảng 97 dự án áp dụng hình thức chỉ định thầu, 58 dự án chưa xác định được hình thức lựa chọn nhà đầu tư) với tổng mức đầu tư trung bình là 251.565 tỷ đồng.

Như vậy, cơ thể một phần lớn các dự án được áp dụng chỉ định thầu, các dự án đấu thầu rộng rãi chỉ chiếm chưa tới 1/3 tổng số dự án, còn lại là các dự án chưa xác định được hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

1. *Về ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa làm rõ cơ sở hợp lý của việc lựa chọn mốc quy mô 10 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 05 ha trở lên tại khu vực đô thị. Đề nghị nghiên cứu, quy định rõ tiêu chí xác định dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là: (i) đất thực hiện dự án không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và (ii) đất thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất nhưng dự án có tính chất đặc biệt, một số ý kiến đề nghị các dự án thuộc loại này bao gồm dự án có quy mô lớn, diện tích sử dụng đất lớn, yêu cầu cao về hạ tầng kỹ thuật, cần lựa chọn nhà đầu tư chiến lược...[[125]](#footnote-126)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc lựa chọn quy mô quy mô 10 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 05 ha trở lên tại khu vực đô thị trên cơ sở ý kiến góp ý của nhân dân và của các bộ, ngành và địa phương (trước đây dự thảo Luật lấy ý kiến nhân dân quy định: “*Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị*”). Quy mô này phù hợp với khả năng sẵn có của quỹ đất tại các địa phương trong bối cảnh hiện nay.

1. *Về ý kiến đề nghị đề nghị tiếp tục nghiên cứu, quy định rõ về tiêu chí xác định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phân biệt với trường hợp Nhà nước không thu hồi đất để nhà đầu tư thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với dự án nhà ở thương mại, bảo đảm thống nhất với các quy định về điều kiện, quy trình đầu tư, bảo đảm thuận lợi, rõ ràng, minh bạch.*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 5 Điều 118 của dự thảo Luật đã quy định về thứ tự ưu tiên của các phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất đảm bảo minh bạch trong quá trình áp dụng.

* + 1. ***Điều 123[[126]](#footnote-127). Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất***

1. *Đề nghị làm rõ sự cần thiết và tính hợp lý của quy định tại điểm c khoản 3 Điều 123 về điều kiện để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất lại phải có “văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án”.[[127]](#footnote-128)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quy định này được kế thừa từ Điều 193 của Luật Đất đai năm 2013. Do trong quá trình chuyển nhượng của dự án đầu tư có việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp do đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần có sự quản lý để đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí và hỗ trợ nhà đầu tư về thủ tục đất đai trong quá trình thỏa thuận nhận chuyển nhượng.

Mặt khác, quy định này hiện nay đang thống nhất với quy định của Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

* + 1. ***Ý kiến khác:***

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát, hoàn thiện quy định về tiêu chí, trường hợp thực hiện đấu giá, đấu thầu, giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu, thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, bảo đảm phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW, đồng bộ với pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan đến sử dụng đất. Phân biệt rõ trường hợp Nhà nước thu hồi đất và trường hợp sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; thể chế hóa đầy đủ Nghị quyết số 18/NQ-TW về tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.[[128]](#footnote-129)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định rõ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất. Đồng thời có quy định về thứ tự ưu tiên áp dụng để đảm bảo tính minh bạch. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục phối hợp với Ủy ban kinh tế của Quốc hội, Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội để tiếp tục rà soát trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để trình Quốc hội thông qua.

1. **Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Chương X)**
2. *Về ý kiến đề nghị rà soát và cân nhắc việc liệt kê chi tiết danh mục hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số để tránh việc phát sinh thêm hồ sơ trong thực tế triển khai thực hiện[[129]](#footnote-130).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong quá trình lấy ý kiến góp ý của các Bộ ngành, địa phương, chuyên gia và nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), có rất nhiều ý kiến “đề nghị quy định cụ thể hồ sơ địa chính bao gồm những tài liệu nào?”, trên cơ sở tiếp thu những ý kiến trên, cơ quan soạn thảo đã lựa chọn phương án liệt kê chi tiết các tài liệu được lập dưới dạng số để thống nhất trong việc thực hiện, áp dụng tại địa phương tránh việc phát sinh thêm hồ sơ trong thực tế triển khai thực hiện.

1. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung trong dự thảo Luật các quy định về việc cấp giấy chứng nhận, giao đất không thu tiền sử dụng đất, thẩm quyền giao đất đối với đất tín ngưỡng để tạo hành lang pháp lý cho việc tổ chức thực hiện. Rà soát, bảo đảm sự thống nhất giữa quy định tại khoản 1 Điều 207 và điểm k khoản 1 Điều 75 về các công trình tín ngưỡng trên đất tín ngưỡng[[130]](#footnote-131).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Về việc cấp giấy chứng nhận đối với đất tín ngưỡng: Tại Điều 207 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 211 dự thảo Luật sau tiếp thu) quy định*“1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật này; các công trình tín ngưỡng khác”.*

Tại khoản 8 Điều 133 quy định*: “8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật này…, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận”.*

Như vậy, dự thảo Luật đã có quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất tín ngưỡng.

1. **Tài chính đất đai, giá đất (Chương XI)**
   1. ***Điều 153.[[131]](#footnote-132) Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***
2. *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể, tách bạch các trường hợp được “miễn” với trường hợp được “giảm” tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và mức giảm cụ thể cho các trường hợp khác nhau trong hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình. Điểm l khoản 1 quy định “Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ”. Tuy nhiên, trường hợp được miễn, giảm, ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cần được bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch và phải được quy định tại luật, do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo tiếp tục rà soát, hoàn thiện các trường hợp miễn, giảm, ưu đãi; rà soát quy định của các Luật có nội dung về ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật[[132]](#footnote-133).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là chính sách quan trọng của Nhà nước để thu hút đầu tư, phát triển và thực hiện chính sách an sinh xã hội trong từng giai đoạn. Do đó, việc quy định trường hợp miễn, giảm và mức miễn, giảm cụ thể trong Luật dẫn đến việc kém linh hoạt trong thực hiện các chính sách này khi bối cảnh kinh tế xã hội có sự thay đổi. Bên cạnh đó, hiện nay Việt Nam đang đứng trước thách thức do áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu, chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ phải trở thành một trong những đòn bẩy tài chính thay thế chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp để giữ chân các nhà đầu tư quốc tế lớn. Đồng thời, trong thực tiễn phát sinh nhiều trường hợp cá biệt cần có chính sách đặc thù để đáp ứng nhu cầu tức thời như: thu hút đầu tư, thu hút nhân tài, phát triển lĩnh vực trọng tâm, giải quyết chính sách cho các trường hợp đặc biệt… Quy định này cũng đã tồn tại ổn định trong Luật Đất đai 2003, 2013 không xảy ra vướng mắc trong thực tiễn thi hành.

1. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định các đối tượng được hưởng chính sách “miễn giảm hoặc giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp khi được Nhà nước giao đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, khi được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước”, bảo đảm thống nhất với quy định tại điểm g khoản 2 Điều 5 của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng năm 2020[[133]](#footnote-134); trường hợp không quy định cụ thể trong Luật thì cần giao Chính phủ quy định chi tiết. Nghiên cứu mở rộng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với cơ sở y tế tư nhân, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Khám bệnh, chữa bệnh năm 2022 về nguyên tắc bảo đảm sự bình đẳng, công bằng giữa y tế tư nhân và y tế công lập, từ đó, tạo điều kiện cho y tế tư nhân phát triển. Nghiên cứu bổ sung quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất đầu tư vào hoạt động cai nghiện ma túy, hỗ trợ quản lý sau cai nghiện ma túy, phòng, chống tái nghiện ma túy” để bảo đảm thống nhất theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Luật Phòng, chống ma túy năm 2021 (Ủy ban kinh tế của Quốc hội); Ý kiến khác đề nghị chỉnh sửa quy định bao gồm cả các cơ sở giáo dục ngoài công lập được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với chủ trương của Đảng về bảo đảm sự bình đẳng giữa các loại hình cơ sở giáo dục, về khuyến khích xã hội hóa nhằm phục vụ lợi ích chung của xã hội, đồng thời, phù hợp với quy định của Luật Giáo dục đại học hiện hành[[134]](#footnote-135); nghiên cứu quy định theo hướng xác định miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở giáo dục ở cấp học nhất định, thực hiện đồng bộ trong cả nước về chính sách khuyến khích thu hút nguồn lực ngoài ngân sách nhà nước đầu tư cho giáo dục; bổ sung các quy định ưu đãi cụ thể hơn cho đất thể thao, du lịch, phù hợp với quy định của Luật Thể dục, thể thao năm 2018; nghiên cứu, quy định 02 mức giá thuê đất khác nhau cho khu vực xây dựng và khu vực khuôn viên, cảnh quan của cơ sở lưu trú du lịch, trong đó giảm giá tiền thuê đất tại khu vực khuôn viên, cảnh quan. Rà soát, bổ sung quy định về chính sách ưu đãi phù hợp với quy định của Luật Điện ảnh năm 2022, Luật Phòng, chống bạo lực gia đình năm 2022… Trường hợp cần thiết phải bổ sung sau khi Luật được ban hành, để linh hoạt trong điều hành cũng như phù hợp với từng thời kỳ, đề nghị quy định theo hướng đối với các trường hợp khác phải xin ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trước khi triển khai (Ủy ban kinh tế của Quốc hội).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Điểm a khoản 1 Điều 153 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 157 dự thảo Luật sau tiếp thu) đã quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và không có quy định phân biệt theo nguồn vốn đầu tư. Tại Điều 16 Luật Đầu tư đã quy định cụ thể ngành, nghề ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư, trong đó bao gồm giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông, giáo dục nghề nghiệp, giáo dục đại học (điểm i); khám bệnh, chữa bệnh; sản xuất thuốc, nguyên liệu làm thuốc, bảo quản thuốc; nghiên cứu khoa học về công nghệ bào chế, công nghệ sinh học để sản xuất các loại thuốc mới; sản xuất trang thiết bị y tế (điểm k); đầu tư cơ sở luyện tập, thi đấu thể dục, thể thao cho người khuyết tật hoặc chuyên nghiệp; bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa (điểm l);… Tại Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ cũng quy định một số lĩnh vực như: cơ sở cai nghiện ma túy công lập; cơ sở cai nghiện ma túy dân lập; điểm tư vấn, hỗ trợ điều trị nghiện ma túy cộng đồng tại cấp huyện…Tại điểm b khoản 1 Điều 153 dự thảo Luật đã quy định miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng.

1. *Về ý kiến đề nghị cân nhắc kỹ lưỡng quy định tại điểm k khoản 1 về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an; sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, bảo đảm tính công bằng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh giữa các doanh nghiệp. Trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, đề nghị quy định thống nhất đưa vào đất quốc phòng, đất an ninh (được giao đất không thu tiền sử dụng đất); trường hợp doanh nghiệp quân đội, công an sử dụng vào mục đích kinh tế thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như các tổ chức kinh tế khác. Đồng thời, đề nghị làm rõ việc “sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang” là nhà ở thuộc sở hữu công thuộc lực lượng vũ trang hay được phép bán cho lực lượng vũ trang vì đây là loại đất không phải là đất quốc phòng, an ninh[[135]](#footnote-136).*

Về nội dung này, Chính phủ báo cáo như sau:

Quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với doanh nghiệp quân đội, công an được bổ sung theo ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để đảm bảo cơ chế hoạt động đặc thù cho các doanh nghiệp quân đội, công an thực thi các nhiệm vụ cá biệt của ngành bên cạnh phát triển kinh tế. Quy định này Luật hoá chính sách hiện hành về ưu đãi về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất đối với diện tích đất được giao quản lý, sử dụng phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 16/2023/NĐ-CP ngày 25/4/2023 về tổ chức quản lý và hoạt động của doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh và doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh. Đối với đất để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang, dự thảo Luật Nhà ở đã có quy định chi tiết về chính sách phát triển đối với loại nhà ở này, do đó dự thảo Luật Đất đai quy định đảm bảo tính thống nhất giữa 02 pháp luật.

* 1. ***Điều 154[[136]](#footnote-137). Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất***

1. *Đề nghị Cơ quan soạn thảo báo cáo, làm rõ và đánh giá tác động cụ thể, nhất là tính khả thi của quy định phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường, trong đó đề nghị đánh giá tác động kinh tế - xã hội đến các đối tượng khác nhau nếu có sự thay đổi về phương pháp, cách thức định giá đất. Làm rõ “giá đất” hay “giá quyền sử dụng đất”; mối quan hệ giữa “giá đất” và “bảng giá đất”.* *Quy định rõ ràng “các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất”[[137]](#footnote-138)*

Về nội dung này, Chính phủ báo cáo như sau:

Các phương pháp định giá đất đã được quy định tại pháp luật về đất đai hiện hành và đang được quy định trong dự án Luật là các phương pháp được áp dụng phổ biến trên thế giới. Tuy nhiên, qua tổng kết thi hành các địa phương gặp nhiều khó khăn trong xác định thông tin đầu vào sử dụng để xác định giá đất. Do đó, thể chế hoá Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật quy định nguyên tắc định giá đất phải đảm bảo phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường và quy định chi tiết nguồn thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất.

Trong thực tế, tùy từng trường hợp trên thị trường sẽ tồn tại một số yếu tố cá biệt ảnh hưởng đến giá đất, do đó việc quy định chi tiết trong Luật sẽ phức tạp không bao quát hết các trường hợp thực tiễn. Đồng thời, đây là yếu tố kỹ thuật do đó đề nghị không quy định trong Luật.

1. *Về ý kiến đề nghị quy định cụ thể trong Luật về việc xây dựng và áp dụng bảng giá đất vì đây là cấu thành của cơ chế xác định giá đất như Nghị quyết 18-NQ/TW đã nêu; chuyển nội dung “Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể” gắn với Điều 155 về bảng giá đất và Điều 156 về giá đất cụ thể để phù hợp với nội dung tên Điều[[138]](#footnote-139)*

Về nội dung này, dự thảo Luật đã quy định cụ thể việc áp dụng bảng giá đất tại khoản 3 Điều 156 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 160 dự thảo Luật sau tiếp thu), trách nhiệm tham mưu, xây dựng, ban hành bảng giá đất tại khoản 4 Điều 156, Hội đồng thẩm định bảng giá đất tại Điều 157 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 161 dự thảo Luật sau tiếp thu). Về trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất cơ quan soạn thảo đề nghị quy định chi tiết tại Nghị định của Chính phủ để đảm bảo khả năng cắt giảm thủ tục hành chính trong bối cảnh có sự thay đổi nhanh về áp dụng khoa học - công nghệ trong định giá đất.

* 1. ***Điều 155.[[139]](#footnote-140) Bảng giá đất***

1. *Về ý kiến đề nghị nghiên cứu, cân nhắc quy định 2-3 năm ban hành bảng giá đất, hằng năm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất. Có ý kiến đề nghị sau ngày 01/01/2026 (Bảng giá đất được áp dụng theo quy định của Luật này) xây dựng bảng giá đất ban đầu, hằng năm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; trong mỗi năm áp dụng bảng giá và hệ số điều chỉnh, đối với các khu vực có biến động 20% trở lên thì điều chỉnh hệ số điều chỉnh[[140]](#footnote-141).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy việc ban hành bảng giá đất theo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường định kỳ 05 năm một lần, điều chỉnh khi giá đất thị trường có biến động tăng 20% so với giá đất trong bảng giá đất. Tuy nhiên, trên thực tế rất ít địa phương thực hiện việc điều chỉnh bảng giá đất, dẫn đến bảng giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường (một số địa phương đã phải ban hành hệ số điều chỉnh giá đất từ 3-25 lần bảng giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất), gây thất thu ngân sách nhà nước. Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: *“Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”*. Do vậy, dự thảo Luật quy định bảng giá đất cần phải được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, khắc phục tình trạng bảng giá đất không phản ánh kịp thời giá đất thị trường. Qua kết quả lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật, có nhiều ý kiến đồng thuận với phương án ban hành bảng giá đất hàng năm. Đồng thời, dự thảo Luật đã bổ sung quy định chuyển tiếp duy trì việc áp dụng bảng giá đất đến hết năm 2025 để các địa phương có đủ thời gian xây dựng bảng giá đất theo quy định mới đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và áp dụng từ năm 2026. Phương pháp xây dựng bảng giá đất các năm tiếp theo được quy định chi tiết tại văn bản hướng dẫn thi hành nhằm đơn giản quá quy trình, khả thi trong triển khai thực hiện trong thực tiễn.

1. *Đề nghị nghiên cứu bổ sung các nội dung tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất cũng như yêu cầu về Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất mà Nghị quyết số 18-NQ/TW đặt ra trong dự thảo Luật nhằm bảo đảm việc định giá đất công khai, minh bạch, xử lý nghiêm các vi phạm[[141]](#footnote-142).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát xây dựng bảng giá đất của trung ương và địa phương là một trong các nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai tuân thủ các quy định tại Điều 228 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 232 dự thảo Luật sau tiếp thu) và pháp luật về thanh tra, kiểm tra. Cơ quan soạn thảo xin giữ như quy định để giữ tính thống nhất của dự thảo Luật.

1. *Đề nghị đánh giá kỹ lưỡng tính khả thi của việc xây dựng Bảng giá đất hằng năm để áp dụng từ ngày 01/01/2026, nghiên cứu để có lộ trình thích hợp và có phương án quy định linh hoạt hơn trong trường hợp đến thời hạn ngày 01/01/2026 vẫn chưa hoàn thành được việc xây dựng Bảng giá đất hằng năm; nhất là đối với vùng sâu, vùng xa, khó xây dựng trường dữ liệu đầu vào.[[142]](#footnote-143)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định Bảng giá đất hằng năm để áp dụng từ ngày 01/01/2026 nhằm phù hợp với thời gian hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Bên cạnh đó, việc xây dựng bảng giá đất hằng năm đã được tiến hành tại các địa phương theo pháp luật đất đai năm 2003, do đó xây dựng bảng giá đất hằng năm khả thi trong thực tế.

1. *Về ý kiến đề nghị Cơ quan soạn thảo làm rõ đối với đất giáp ranh thì xử lý như thế nào khi xây dựng bảng giá đất.[[143]](#footnote-144)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc xác định giá đất đảm bảo nguyên tắc thị trường, do đó giá trong bảng giá đất sẽ được cập nhật khá sát với diễn biến giá của thị trường trong đó có cả giá đất tại khu vực giáp ranh. Do đó, việc chênh lệch tại khu vực giáp ranh (nếu có) cũng phản ánh đúng thị trường quyền sử dụng đất tại khu vực, không thể xử dụng công cụ hành chính để can thiệp vào thị trường.

1. *Về ý kiến cho rằng UBND cấp tỉnh vừa là cơ quan định giá vừa là cơ quan quyết định giá; điều này đã phản ánh sự không độc lập, không phù hợp và thiếu tính đồng bộ với nguyên tắc đã được đưa ra. Vì vậy, dự thảo Luật cần quy định chặt chẽ hơn về tư vấn xác đinh giá đất, sự tham gia của HĐND, các chủ thể ngoài Nhà nước trong việc xác định giá đất và giám sát việc xác định giá đất.[[144]](#footnote-145)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý và Ủy ban nhân dân là cơ quan hành chính nhà nước của hệ thống hành chính Việt Nam, cơ quan thực thi pháp luật tại các cấp, đồng thời thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, việc xác định và quyết định giá đất là quyền và trách nhiệm của cơ quan này. Dự thảo Luật đã quy định về nguyên tắc, căn cứ và trách nhiệm của các cơ quan trong việc xác định giá đất nhằm đảm bảo tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định giá và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Đồng thời, quy định cụ thể các thành viên Hội đồng thẩm định bảng giá đất để bảo đảm tính chuyên môn.

1. *Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp trong cùng dự án có nhiều đối tượng sử dụng đất tại dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành[[145]](#footnote-146)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật quy định thẩm quyền quyết định giá đất tương ứng với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Do đó, trường hợp trong cùng dự án có nhiều đối tượng sử dụng đất vẫn căn cứ thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất tương ứng để xác định thẩm quyền ban hành quyết định giá đất.

1. *Về ý kiến đề nghị Đề nghị bổ sung các tiêu chí, quy trình để chúng ta giám sát các cơ quan quyền lực ở địa phương, Hội đồng nhân dân giám sát xem việc xây dựng các bảng giá đất[[146]](#footnote-147)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đây là quy định mang tính kỹ thuật, đề nghị quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành.

* 1. ***Điều 156[[147]](#footnote-148). Giá đất cụ thể***

1. *Về ý kiến đề nghị đề nghị cần quy định cụ thể trình tự, quy trình, thủ tục, thời gian quyết định giá đất cụ thể; chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của các chủ thể tham gia quy trình quyết định giá đất (Ủy ban kinh tế của Quốc hội).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định cụ thể thẩm quyền, trách nhiệm trong việc tham mưu, xây dựng, ban hành giá đất cụ thể tại khoản 4 Điều 156 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 160 dự thảo Luật sau tiếp thu), Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Điều 157 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 161 dự thảo Luật sau tiếp thu). Quy định cụ thể thời điểm và thời gian xác định giá đất đối với từng tường hợp tại Điều 151 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 155 dự thảo Luật sau tiếp thu). Về quy trình, thủ tục, thời gian quyết định giá đất cơ quan soạn thảo đề nghị quy định chi tiết tại Nghị định của Chính phủ để đảm bảo khả năng cắt giảm thủ tục hành chính trong bối cảnh có sự thay đổi nhanh về áp dụng khoa học – công nghệ trong định giá đất.

* 1. ***Điều 157.[[148]](#footnote-149) Hội đồng thẩm định giá đất***

1. *Về ý kiến đề nghị xem xét lại thành phần Hội đồng thẩm định giá đất, để nâng cao tính chuyên môn, bảo đảm tính độc lập giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định giá và cơ quan quyết định giá đất, bảo đảm thể chế hóa đúng tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW là “…bảo đảm tính độc lập của hội đồng thẩm định giá đất”. Đồng thời, cần quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất; quy trình, thủ tục, thời gian thẩm định giá đất. Bên cạnh đó, đề nghị đánh giá tính khả thi của quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện mời các chuyên gia độc lập tham gia vào Hội đồng thẩm định giá đất mà phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật[[149]](#footnote-150).*

Về nội dung này, Chính phủ báo cáo như sau:

Thể chế hoá Nghị quyết 18-NQ/TW, tiếp thu ý kiến góp ý của Nhân dân, dự thảo Luật đã rà soát quy định cụ thể thành phần của Hội đồng theo hướng chuyên môn hoá, bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định giá và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Đồng thời, quy định chế độ làm việc của Hội đồng tại dự thảo Luật. Các quy định về quy trình, thủ tục, thời gian thẩm định giá đất mang tính kỹ thuật do đó đề nghị quy định tại văn bản hướng dẫn nhằm đảm bảo khả năng cắt giảm thủ tục hành chính trong bối cảnh có sự thay đổi nhanh về áp dụng khoa học – công nghệ trong định giá đất.

1. *Về ý kiến đề nghị làm rõ “Hội đồng thẩm định giá đất” bao gồm Hội đồng thẩm định bảng giá đất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại dự thảo Luật. Bên cạnh đó, để tránh nhầm lẫn với việc sử dụng các cụm từ “thẩm định giá” và “Hội đồng thẩm định giá” được quy định tại Luật Giá[[150]](#footnote-151), đề nghị cân nhắc sửa tên Điều 157 thành “Hội đồng thẩm định bảng giá đất”, “Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể” để phản ánh đúng bản chất của 02 Hội đồng được quy định tại Điều này (Ủy ban kinh tế của Quốc hội)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật Giá đã quy định việc thẩm định giá đất thực hiện theo pháp luật chuyên ngành - Luật Đất đai, vì vậy việc đặt tên Hội đồng thẩm định giá đất bao hàm đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng. Quy định cụ thể về các hội đồng thẩm định giá đã được quy định chi tiết thành từng khoản tại điều 157 của dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 161 dự thảo Luật sau tiếp thu).

1. *Về ý kiến đề nghị quy định tách bạch về thẩm quyền quyết định của Hội đồng thẩm định giá đất; căn cứ, tiêu chí và trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất; quan hệ giữa thẩm quyền của Hội đồng thẩm định giá với thẩm quyền quyết định giá đất của Ủy ban nhân dân và tổ chức tư vấn, định giá đất. Bổ sung, làm rõ việc tham gia của các chuyên gia thẩm định độc lập vào thành phần của 02 Hội đồng nêu trên; làm rõ cách xử lý trong trường hợp không mời được chuyên gia độc lập, nghiên cứu có cơ chế để các chuyên gia độc lập sẵn sàng tham gia Hội đồng thẩm định, mặt khác, bảo đảm tính độc lập của các chuyên gia trong việc tham gia Hội đồng thẩm định, không bị chi phối với các lợi ích nhóm trong quá trình xây dựng bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể.[[151]](#footnote-152)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể. Liên quan đến chuyên gia độc lập, dự thảo Luật đã quy định thành phần hội đồng có tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia định giá và chuyên gia phản biện và quy định cụ thể nghĩa vụ của tổ chức tư vấn định giá đất có trách nhiệm cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc từ chối tham gia hội đồng của các chuyên gia về giá đất sẽ là tiêu chí để cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc từ chối gia hạn, cấp lại chứng chỉ định giá đất của cá nhân và hạn chế quyền của tổ chức tư vấn định giá đất.

1. *Đề nghị Ban soạn thảo tiếp tục nghiên cứu, quy định thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất phải là các chuyên gia, cơ quan chuyên môn có liên quan đến hoạt động định giá đất (giảm bớt thành phần của UBND); bổ sung đại diện Hội đồng nhân dân - cơ quan đại diện chủ sở hữu đất đai, đại diện người sử dụng đất có liên quan trong từng trường hợp cụ thể), bảo đảm tính độc lập với cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể.[[152]](#footnote-153)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong quá trình lấy ý kiến của nhân dân, nhiều ý kiến cho rằng việc Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc tham gia làm thành viên hội đồng không đảm bảo tính độc lập, khách quan do HĐND là cơ quan thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất định kỳ hàng năm, đồng thời là cơ quan thực hiện việc giám sát. Do đó, dự thảo Luật đã được rà soát, chuyên môn hoá thành phần hội đồng thẩm định giá đất, hạn chế thành phần UBND để nâng cao chất lượng hoạt động, theo đó quy định bắt buộc phải có tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia định giá và chuyên gia phản biện.

* 1. ***Các ý kiến khác***

1. *Về ý kiến đề nghị báo cáo rõ Quốc hội là nâng cao chất lượng công tác định giá đất thì được thể hiện ở trong điều khoản nào, nếu không thì trong này thấy chỗ nào cũng có, nhưng thấy nó không rõ.[[153]](#footnote-154)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Thể chế hoá Nghị quyết số 18-NQ/TW, liên quan đến nâng cao chất lượng công tác định giá đất, dự thảo Luật đã hoàn thiện các quy định liên quan đến nguyên tắc, phương pháp, trách nhiệm thực hiện định giá đất, cụ thể:

+ Quy định rõ việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất; bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm tính độc lập trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất (khoản 1 Điều 158 dự thảo Luật sau tiếp thu).

+ Quy định cụ thể căn cứ xác định giá đất bao gồm: thời hạn sử dụng đất, đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; quy định của các pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá (khoản 2 Điều 158 dự thảo Luật sau tiếp thu).

+ Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp phải đảm bảo: (1) giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được công chứng, chứng thực; giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; (2) đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì thu thập thông tin giá đất qua điều tra, khảo sát; (3) thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất theo thị trường (khoản 3 Điều 158 dự thảo Luật sau tiếp thu).

+ Quy định chi tiết nội dung các phương pháp định giá đất và nguyên tắc áp dụng tại khoản 3 và khoản 4 Điều 158 dự thảo Luật sau tiếp thu.

+ Quy định xây dựng và ban hành bảng giá đất hàng năm để đảm phù hợp với thị trường (Điều 159 dự thảo Luật sau tiếp thu).

+ Quy định chi tiết thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng trường hợp và thời hạn xác định giá đất (khoản 3 Điều 155 dự thảo Luật sau tiếp thu).

+ Quy định cụ thể thành viên hội đồng thẩm định giá đất đảm bảo tính chuyên môn hoá cao, nhất là sự tham gia của các tổ chức tư vấn xác định giá đất và các chuyên gia độc lập (Điều 161 dự thảo Luật sau tiếp thu).

1. **Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Chương XII)**
2. *Về ý kiến đề nghị bổ sung quy định về liên thông, kết nối với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bổ sung quy định về liên thông dữ liệu đất đai với dữ liệu về bảo vệ môi trường (cơ sở dữ liệu về vi phạm pháp luật trong lĩnh vực môi trường…)[[154]](#footnote-155)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Hiện nay, tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định tại khoản 4 Điều 162 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 166 dự thảo Luật sau tiếp thu): *“Bộ, ngành, cơ quan có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.”* và khoản 2 Điều 166 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25 tháng 4 năm 2023 (Điều 170 dự thảo Luật sau tiếp thu) *“Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật, làm giàu cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai*”. Do đó, theo các quy định nêu trên thì việc liên thông, kết nối với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan (trong đó bảo gồm cả cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu môi trường) đã được quy định cụ thể.

1. *Về ý kiến đề nghị quy định rõ dữ liệu nào là dữ liệu gốc khi kết nối liên thông với các dữ liệu khác[[155]](#footnote-156)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Theo Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 22/5/2015 ban hành Danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia cần ưu tiên triển khai tạo nền tảng phát triển chính phủ điện tử đã xác định cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia là một trong sáu cơ sở dữ liệu quốc gia thuộc Danh mục cơ sở dữ liệu quốc gia cần ưu tiên triển khai tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử; căn cứ theo quy định về dữ liệu chủ tại khoản 9 Điều 3 Nghị định số 47/2020/NĐ-CP ngày 09/4/2020 của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước. Do đó, đối với nội dung về dữ liệu chủ sẽ được Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể tại quy định nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát một số quy định mang tính chất kỹ thuật có thể quy định tại văn bản dưới luật, không cần thiết quy định tại Luật: đối với các quy định về kỹ thuật về Hệ thống thông tin và CSDL quốc gia về đất đai hiện tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được quy định tại khoản 3 Điều 160[[156]](#footnote-157); khoản 3 Điều 161[[157]](#footnote-158) và khoản 3 Điều 163[[158]](#footnote-159) quy định Chính phủ và Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định tại văn bản dưới luật[[159]](#footnote-160).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại Dự thảo Luật có quy định một số nội dung chính về Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai. Đây là những nội dung quan trọng nhằm đảm bảo Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng tập trung, thống nhất, kết nối chia sẻ, phục vụ đa mục tiêu, đảm bảo an toàn, an ninh dữ liệu. Mặt khác, việc quy định các vấn đề kỹ thuật khung tại Luật cũng tạo hành lang pháp lý cho việc đầu tư, xây dựng, nâng cấp hệ thống đúng quy định, không dàn trải, lãng phí. Các nội dung kỹ thuật cụ thể, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết. Do vậy, cơ quan soạn thảo xin được giữ như dự thảo.

1. **Chế độ sử dụng đất (Chương XIII)**
   1. ***Điều 168[[160]](#footnote-161). Đất sử dụng có thời hạn***
2. *Có ý kiến đề nghị cân nhắc tăng thời hạn sử dụng đất để tạo điều kiện cho chủ sử dụng đất yên tâm bảo vệ, cải tạo đất và đầu tư lâu dài, làm tăng giá đất nông nghiệp, giảm áp lực chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích khác, nhất là dự án nhà ở vì mang lại nhiều lợi nhuận do thặng dư chênh lệch lớn giữa giá đất trước và sau khi chuyển mục đích[[161]](#footnote-162) .*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 50 năm được kế thừa quy định Luật Đất đai 2013 đã được tổng kết đánh giá, phù hợp với chu kỳ sản xuất đất nông nghiệp. Việc quy định thời hạn này đã được cân nhắc kỹ lưỡng khi xây dựng dự thảo Luật Đất đai đủ thời gian cho người sử dụng đất yên tâm bảo vệ, cải tạo đất, đầu tư vật tư, vốn, kỹ thuật lâu dài làm tăng hiệu quả sử dụng đất, đồng thời cũng bảo đảm quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai; khoản 1 Điều 168 đã quy định khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất đã được quy định mà không phải làm thủ tục gia hạn.

* 1. ***Điều 173[[162]](#footnote-163). Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân***

1. *Có ý kiến đề nghị đánh giá cụ thể về mức độ nới rộng hạn mức, bảo đảm phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn theo yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW[[163]](#footnote-164).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quá trình nghiên cứu đề xuất quy định này trong dự thảo Luật, cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đánh giá tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đã tổ chức điều tra, khảo sát thực tế, trên cơ sở đó xác định hạn mức phù hợp chung cho cả nước (Báo cáo số 116/BC-BTNMT ngày 26/9/2022); tại khoản 3 Điều này đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

* 1. ***Điều 175[[164]](#footnote-165). Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích***

1. *Có ý kiến đề nghị đổi tên “Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích” thành “Quỹ đất nông nghiệp”; theo đó, quỹ đất này gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất lâm nghiệp chưa giao, chưa cho thuê. Đồng thời, không nên giới hạn quỹ đất này chỉ phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương theo nghĩa hẹp như quy định tại khoản 2 Điều 179 mà cần mở rộng các trường hợp thu hồi để thực hiện các dự án theo quy định tại Điều 75 và trường hợp giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất[[165]](#footnote-166).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Quy định đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích được quy định từ Luật Đất đai năm 1993, được tiếp tục kế thừa quy định trong Luật Đất đai qua các thời kỳ, phù hợp với yêu cầu thực tiễn . Trường hợp Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì thực hiện theo quy định về thu hồi đất tại Điều 78 và Điều 79[[166]](#footnote-167).

1. *Có ý kiến đề nghị đề nghị chỉnh sửa khoản 3 như sau: “Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định nhưng không vượt quá kỳ quy hoạch sử dụng đất. Trường hợp vượt thời gian, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo, xin chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tiền thuê đất từ quỹ đất nông nghiệp nộp cho ngân sách xã quản lý” [[167]](#footnote-168).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc cho thuê quỹ đất này được thực hiện tại nhiều thời điểm khác nhau nên không trùng với thời kỳ quy hoạch sử dụng đất. Dự thảo Luật đã quy định thời hạn cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 10 năm là phù hợp với thời kỳ quy hoạch sử dụng đất. Việc quy định “*Trường hợp vượt thời gian, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo, xin chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp huyện*” sẽ dẫn đến việc áp dụng của từng địa phương là không thống nhất, mặt khác, Ủy ban nhân dân cấp huyện không có cơ sở để xem xét, chấp thuận. Đối với nguồn thu từ tiền thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được quy định tại Luật Ngân sách.

* 1. ***Điều 178[[168]](#footnote-169). Đất trồng lúa***

1. *Có ý kiến đề nghị chỉnh sửa khoản 2 như sau: “Nhà nước có chính sách điều tiết, phân bổ ngân sách, hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao”; nghiên cứu quy định cụ thể hơn tại khoản 6 về quy mô, diện tích đất được phép xây dựng công trình trên đất và yêu cầu người sử dụng đất phải có phương án sản xuất, phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng, bản thiết kế mặt bằng khu đất để làm căn cứ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định nhằm tránh tình trạng vi phạm pháp luật (xây nhà kiên cố, diện tích xây dựng công trình quá lớn làm ảnh hưởng tới tính chất đất và khả năng phục hồi sau này).[[169]](#footnote-170)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Đối với quy định *“Nhà nước có chính sách điều tiết, phân bổ ngân sách”* thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Ngân sách Nhà nước. Đối với quy định người sử dụng đất trồng lúa được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nhằm thống nhất việc quản lý, sử dụng, bảo vệ đất trồng lúa trên phạm vi cả nước.

* 1. ***Điều 188, Điều 189[[170]](#footnote-171) về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp***

1. *Có ý kiến đề nghị cân nhắc không quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp là nội dung “chế độ sử dụng đất” vì thực chất đây là hình thức sản xuất nông nghiệp, không phải chế độ riêng về sử dụng đất nông nghiệp; quy định chặt chẽ về phương thức đầu tư, hình thức tổ chức sản xuất, việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để phát huy hiệu quả sử dụng đất; bổ sung quy định tại khoản 5 Điều 188 về “bảo đảm ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung” để bảo đảm định hướng sử dụng linh hoạt, hiệu quả đất nông nghiệp[[171]](#footnote-172).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Chương chế độ sử dụng đất là quy định về việc sử dụng đất đối với một số loại đất và một số trường hợp sử dụng đất có tính chất đặc thù như: đất sử dụng đa mục đích, đất do các công ty nông lâm nghiệp quản lý, sử dụng, hoạt động lấn biển, đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không… Do đó, quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp tại Chương này là phù hợp hơn cả.

Nội dung tại Điều này chỉ quy định về việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tạo điều kiện cho việc ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung, tích tụ; đối với phương thức đầu tư, hình thức tổ chức sản xuất, việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để phát huy hiệu quả sử dụng đất là các phương thức sản xuất nông nghiệp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản, lâm nghiệp.

Quy định bảo đảm ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung để tránh tình trạng sử dụng đất manh mún, chia nhỏ. Đối với việc sử dụng quỹ đất đã tập trung để sản xuất nông nghiệp thì người sử dụng đất vẫn có quyền chủ động thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

1. *Có ý kiến đề nghị quy định đối với cá nhân, chỉ mở rộng hạn mức đối với trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, không mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất (tương tự như quy định tại Luật Đất đai 2013); việc nhận quyền do thừa kế thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quyền thừa kế. Cân nhắc quy định tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ cá nhân, tránh tình trạng doanh nghiệp, người có tiềm lực kinh tế gom mua số lượng lớn đất nông nghiệp của nông dân nhưng không đưa vào sản xuất đất nông nghiệp. Trong trường hợp vẫn mở rộng đối tượng là tổ chức kinh tế thì ngoài các quy định như trong dự thảo Luật, đề xuất bổ sung quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ cá nhân của tổ chức kinh tế, không giới hạn hạn mức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Ngoài hạn mức nhận chuyển nhượng, nếu các tổ chức kinh tế có nhu cầu tiếp tục mở rộng quy mô lớn hơn thì thực hiện thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất từ cá nhân (phù hợp với chính sách khuyến khích phát triển thị trường cho thuê đất nông nghiệp)[[172]](#footnote-173).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã có quy định mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn. Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hoá, suy giảm chất lượng đất. Việc thực hiện các hình thức chuyển quyền sử dụng đất để tập trung, tích tụ đất nông nghiệp nhằm khuyến khích sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, hiệu quả cao. Việc chuyển mục đích sử dụng đất đã có các quy định quản lý chặt chẽ theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; do đó, không thể tùy tiện thu gom quyền sử dụng đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Đối với tổ chức kinh tế: tại khoản 6 Điều 46 đã quy định chặt chẽ về điều kiện của tổ chức khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Khi sử dụng đất, tổ chức phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện đúng các nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 30, Điều 36, Điều 37[[173]](#footnote-174) của Dự thảo Luật.

* 1. ***Điều 196[[174]](#footnote-175). Đất quốc phòng, an ninh***

1. *Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về cơ chế chủ trì, phối hợp, làm rõ trách nhiệm của các cơ quan trong quản lý đất quốc phòng, an ninh. Đối với việc quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, đề nghị tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng và thận trọng việc thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14. Các quy định về việc kết hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế cần phải bám sát việc tổng kết thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14, làm rõ đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an có liên quan; chỉ đưa vào Luật những quy định mà quá trình tổng kết đã kiểm chứng là đúng đắn, phù hợp[[175]](#footnote-176).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trên cơ sở kết quả tổng kết thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, nội dung quy định về sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế đã được đề xuất và quy định bổ sung trong dự thảo Luật, trong đó đã quy định rõ đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an trong sử dụng đất. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an rà soát, đánh giá để hoàn thiện trong thời gian tới.

* 1. ***Điều 197, 198, 199, 201, 202, 203, 204[[176]](#footnote-177): Về quỹ đất bố trí cho lực lượng Công an nhân dân để bảo đảm an ninh, trật tự***

1. *Có ý kiến đề nghị đánh giá, làm rõ quy định giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí quỹ đất, giao đất cho lực lượng Công an nhân dân để bảo đảm an ninh, trật tự trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu vực hoạt động khoáng sản, khu vực đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, khu vực nhà ga đường sắt[[177]](#footnote-178).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong thực tế hiện nay, đã hình thành nhiều khu công nghiệp có quy mô lớn, sử dụng hàng chục nghìn người lao động tập trung; các khu vực sân bay, nhà ga, bến cảng, công trình công cộng… thường xuyên tập trung đông người đòi hỏi phải có lực lượng bảo đảm an ninh, trật tự, do đó việc tạo điều kiện về quỹ đất để bố trí cho lực lượng Công an nhân dân có mặt thường xuyên, kịp thời, sẵn sàng giải quyết công việc khi có yêu cầu nhằm bảo đảm an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy, xử lý các tình huống phát sinh là cần thiết.

* 1. ***Về đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm***

1. *Có ý kiến đề nghị làm rõ việc không còn quy định về đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm như quy định tại Điều 154 Luật Đất đai 2013; đề nghị nghiên cứu, có quy định chi tiết hơn về các trường hợp sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản, như: khai thác lộ thiên tạo thành địa hình không trả lại đất như ban đầu; khai thác hầm lò để lại hậu quả, ngoại ứng tiêu cực với khu đất không khai thác nằm liền kề; quy định rõ hơn về thời hạn bàn giao và trả lại đất sau khai thác… [[178]](#footnote-179).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Luật Đất đai năm 2013 quy định 2 loại đất: đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản và đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm đã tạo ra 2 chế độ sử dụng đất, trong khi đó, Luật Khoáng sản không quy định phân loại tiêu chí cấp giấy phép hoạt động khoáng sản theo 2 loại trên. Trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản. Quy định này dẫn đến các tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ … phải thỏa thuận với người sử dụng đất gây khó khăn trong thực hiện, nhất là việc khai thác vật liệu xây dựng thông thường phục vụ các công trình trọng điểm của Nhà nước. Do đó, dự thảo Luật quy định thống nhất việc Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân hoạt động khoáng sản. Quy định này phù hợp với quy định của Luật Khoáng sản, không ảnh hưởng đến hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang sử dụng đất sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gốm do đang sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất.

Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, dự thảo Luật đã có quy định việc sử dụng đất phải phù hợp với tiến độ dự án, giấy phép khai thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất; thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh.

* 1. ***Điều 203[[179]](#footnote-180). Đất đường sắt***

1. *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu xu hướng trên thế giới về việc xây dựng các công trình hỗn hợp nhiều cấp tầng (trung tâm thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư cao tầng, hạ tầng kỹ thuật đường sắt, depot, cơ sở bảo dưỡng bảo trì toa xe, công nghiệp đường sắt) tại “ga đường sắt”, đặc biệt là ga đường sắt đô thị được ưu tiên để tiết kiệm không gian, đất đai, tăng hiệu quả đầu tư của hoạt động kinh tế ngay trên đất đường sắt; từ đó, có quy định “đón đầu thực tiễn” một cách hợp lý tại dự thảo Luật về quyền và nghĩa vụ của các đối tượng sử dụng đất đường sắt[[180]](#footnote-181).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 207 đã phân chia thành 2 loại: đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt và đất xây dựng công trình dịch vụ liên quan đến vận tải hành khách, vận tải hàng hóa và công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt, đồng thời quy định Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình dịch vụ liên quan đến vận tải hành khách, vận tải hàng hóa và công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt. Đối với phần diện tích đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm có thể kết hợp xây dựng các công trình để khai thác dịch vụ phù hợp với thực tiễn sử dụng.

* 1. ***Điều 204[[181]](#footnote-182). Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn (Điều 208[[182]](#footnote-183))***

1. *Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trường hợp xây các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn mà làm ảnh hưởng tới việc sử dụng đất của người sử dụng như thay đổi mục đích sử dụng đất, làm giảm giá trị quyền sử dụng đất thì Nhà nước sẽ bồi thường cho người sử dụng đất[[183]](#footnote-184).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 3 Điều 208 dự thảo Luật đã quy định: “…*Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.”* đồng thời, tại Điều 105[[184]](#footnote-185) của dự thảo đã có quy định về bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn.

* 1. ***Điều 205[[185]](#footnote-186).*** ***Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên***

1. *Có ý kiến đề nghị bổ sung tại khoản 2 quy định về việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên vào mục đích khác chỉ trong trường hợp đặc biệt cần thiết [[186]](#footnote-187)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã quy định xác định chỉ tiêu đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (điểm b khoản 2 Điều 61); quy định về thu hồi đất để thực hiện công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ (điểm c khoản 2 Điều 75). Việc sử dụng dất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên vào mục đích khác phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định về chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 117.

* 1. ***Điều 210[[187]](#footnote-188). Đất xây dựng công trình ngầm***

1. *Có ý kiến đề nghị cần coi trọng tài nguyên đất, căn cứ về đặc điểm, cấu trúc về địa chất, địa lý tự nhiên, địa chất thủy văn… để xây dựng công trình ngầm, tránh tình trạng vướng mắc trong phối hợp và công tác quản lý địa chất công trình giữa các bộ ngành như hiện nay; bổ sung các quy định đi trước đón đầu các vấn đề có thể phát sinh trong tương lai [[188]](#footnote-189).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại dự thảo Luật đã dự kiến các nội dung sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm vào các mục đích khác nhau, trong đó phân biệt rõ công trình ngầm có mục đích kinh doanh và công trình ngầm không có mục đích kinh doanh. Việc quy hoạch không gian ngầm được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị.

* 1. ***Điều 210[[189]](#footnote-190). Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng***

1. *Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về “đất do doanh nghiệp nhà nước sử dụng” là đất do tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng chưa phù hợp với quy định của pháp luật về doanh nghiệp về doanh nghiệp nhà nước không phải là tổ chức của Nhà nước và Nhà nước “bảo đảm bình đẳng trước pháp luật của các doanh nghiệp không phân biệt hình thức sở hữu và thành phần kinh tế”. Việc quyết định các dự án đầu tư của doanh nghiệp nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp* *và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp[[190]](#footnote-191) (Ủy ban Kinh tế).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Nội dung quy định tại Điều này để bảo đảm phù hợp với quy định về quản lý, sử dụng tài sản công. Đồng thời, tại Điều 125[[191]](#footnote-192) đã quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 215. Theo đó, khi giao đất, cho thuê đất cho người khác sử dụng, quỹ đất này phải được thu hồi, bồi thường và thực hiện đấu giá để tránh thất thoát tài sản của Nhà nước.

1. *Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể hoặc bổ sung quy định mới để khống chế số lượng các chức năng sử dụng để có căn cứ quản lý, tránh làm mất cân đối trong việc sử dụng đất; liệt kê cụ thể các loại đất sử dụng đa mục đích, bảo đảm chặt chẽ [[192]](#footnote-193)*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc sử dụng đất đa mục đích nhằm khuyến khích người sử dụng đất sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, nâng cao hệ số sử dụng đất, phát huy tối đa nguồn lực đất đai, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh. Dự thảo Luật đã quy định việc sử dụng đất đa mục đích phải bảo đảm không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính. Đồng thời tại khoản 2 Điều 216[[193]](#footnote-194) đã quy định các loại đất được sử dụng kết hợp, nội dung cụ thể sẽ được Chính phủ quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

* 1. ***Điều 214[[194]](#footnote-195). Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai***

1. *Có ý kiến đề nghị bổ sung “quyền góp quyền sử dụng đất” là một trong 9 quyền của người sử dụng đất. Làm rõ quyền và nghĩa vụ của người góp quyền sử dụng đất. Bổ sung, làm rõ quy định về trường hợp tập trung đất đai để hợp tác sản xuất kinh doanh (vẫn còn quyền sử dụng đất) với trường hợp thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn và thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị (mất quyền sử dụng đất). Đối với trường hợp góp đất mà mất quyền sử dụng đất, đề nghị đổi thành “hiến đất” hoặc tặng cho quyền sử dụng đất[[195]](#footnote-196).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Việc góp quyền sử dụng đất là một trong những hình thức để tập trung đất đai trong sản xuất nông nghiệp, để điều chỉnh đất đai trong các trường hợp chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn, cải tạo nhà chung cư, hợp tác sản xuất kinh doanh,… Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã bao hàm các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

1. **Giám sát; thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (Chương XV)**
2. *Về ý kiến đề nghị đề nghị bổ sung vào Chương này quy định “đối với những trường hợp khiếu nại mà Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định giải quyết cuối cùng liên quan đến quyền lợi của nhiều hộ gia đình, nhiều người sử dụng đất thì phải được Ban Thường trực MTTQ Việt Nam cùng cấp thẩm định trước khi ban hành quyết định giải quyết cuối cùng”[[196]](#footnote-197).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 235 dự thảo Luật sau tiếp thu[[197]](#footnote-198) quy định “*2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính*”.

Tại khoản 1 Điều 7 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định:

“1*. Khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính, hành vi hành chính là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người khiếu nại khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của*[*Luật tố tụng hành chính*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Luat-to-tung-hanh-chinh-2015-298372.aspx)*.*

*Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của*[*Luật tố tụng hành chính*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Luat-to-tung-hanh-chinh-2015-298372.aspx)*.*

*Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của*[*Luật tố tụng hành chính*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thu-tuc-To-tung/Luat-to-tung-hanh-chinh-2015-298372.aspx)*”*.

Như vậy, theo quy định của Luật khiếu nại thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền không ban hành quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng.

1. **Quy định chuyển tiếp, điều khoản thi hành (Chương XVI)**
2. *Về ý kiến đề nghị cân nhắc quy định tại Điều 242 và Điều 243[[198]](#footnote-199) về yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực, tránh làm phát sinh thủ tục cho người sử dụng đất; việc xác định các thành viên nào trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất phải do cơ quan có thẩm quyền xem xét trước khi thực hiện việc giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, do đó, các cơ quan này mới có thẩm quyền xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất; nếu chỉ dựa trên văn bản thỏa thuận của các thành viên thì chưa đủ cơ sở để công chứng viên xác nhận văn bản. Đề nghị quy định Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất” để áp dụng chung cho khoản 1 Điều 242 và khoản 2 Điều 243[[199]](#footnote-200).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 1 Điều 246 quy định xử lý đối với trường hợp đất của hộ gia đình hình thành trước khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này thì phải có thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình để xác định chủ thể sử dụng đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất. Đây chỉ là văn bản thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, không phải là văn bản xác định tư cách thành viên hộ gia đình và văn bản này cũng cần phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Đồng thời, đối với trường hợp quy định xử lý chuyển tiếp đối với quyền sử dụng đất của hộ gia đình, thì tại khoản 2 Điều 247 của dự thảo Luật Đất đai đã quy định: “Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất”.

1. *Về ý kiến đề nghị rà soát quy định tại khoản 4 Điều 242[[200]](#footnote-201) về quy trình, thủ tục xử lý đối với các dự án đấu thầu, các dự án thương mại, dịch vụ có sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu thực tiễn có nhiều dự án đã được cấp đất cách đây 30 năm và đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng gặp vướng mắc về thủ tục khi muốn tiếp tục thực hiện dự án[[201]](#footnote-202).*

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Các dự án đấu thầu, các dự án thương mại, dịch vụ có sử dụng đất đều được Nhà nước trao quyền sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy các dự án trên khi hết thời hạn sử dụng đất cũng đã được xử lý chuyển tiếp theo quy định tại khoản 4 Điều 246 của dự thảo Luật sau tiếp thu[[202]](#footnote-203).

Ngoài những nội dung tiếp thu, giải trình nêu trên còn có ý kiến đề nghị chỉnh sửa lại một số từ ngữ, cách thể hiện cụ thể trong một số điều khoản và về kỹ thuật soạn thảo, tính logic trong việc sắp xếp các vấn đề nội dung có liên quan; cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để chỉnh lý vào dự thảo Luật.

Trên đây là báo cáo kết quả tiếp thu, giải trình ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) trên cơ sở ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, ý kiến phản biện (lần 2) của Ban Thường vụ Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam, ý kiến của Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, Chính phủ xin báo cáo Quốc hội xem xét, cho ý kiến./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ;  - Hội đồng Dân tộc;  - Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;  - Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Trung ương Đảng;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - VPCP: BTCN, các PCN, Vụ NN;  - Lưu: VT, PL. | **TM. CHÍNH PHỦ**  **TUQ. THỦ TƯỚNG**  **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  *(Đã ký)*  **Đặng Quốc Khánh** |

1. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-2)
2. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-3)
3. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-4)
4. Chính phủ rà soát trên cơ sở kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội. [↑](#footnote-ref-5)
5. Chính phủ rà soát trên cơ sở kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội. [↑](#footnote-ref-6)
6. Chính phủ rà soát trên cơ sở kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội. [↑](#footnote-ref-7)
7. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-8)
8. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-9)
9. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-10)
10. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-11)
11. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; Chính phủ rà soát trên cơ sở kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội. [↑](#footnote-ref-12)
12. Kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội [↑](#footnote-ref-13)
13. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, phản biện của UBTWMTTQVN, ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội [↑](#footnote-ref-14)
14. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 56 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-15)
15. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 59 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-16)
16. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 60 và Điều 62 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-17)
17. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 61 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-18)
18. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 65 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-19)
19. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 67 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-20)
20. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 68 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-21)
21. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 72 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-22)
22. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 73 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-23)
23. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 245 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-24)
24. Rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-25)
25. Chính phủ rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-26)
26. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-27)
27. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-28)
28. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-29)
29. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-30)
30. Chính phủ rà soát trên cơ sở kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội. [↑](#footnote-ref-31)
31. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-32)
32. Tiếp thu, rà soát theo kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế; phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-33)
33. Khoản 6 Điều 234 dự thảo Luật [↑](#footnote-ref-34)
34. Kết luận của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ý kiến tại Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, ý kiến góp ý của các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp [↑](#footnote-ref-35)
35. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-36)
36. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-37)
37. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-38)
38. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-39)
39. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 75 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-40)
40. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 120 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-41)
41. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 153 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-42)
42. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-43)
43. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-44)
44. Dự thảo Luật sau tiếp thu (Điều 114 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023) [↑](#footnote-ref-45)
45. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-46)
46. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-47)
47. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-48)
48. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-49)
49. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-50)
50. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-51)
51. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-52)
52. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-53)
53. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-54)
54. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-55)
55. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-56)
56. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-57)
57. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-58)
58. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-59)
59. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-60)
60. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-61)
61. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-62)
62. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-63)
63. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-64)
64. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-65)
65. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-66)
66. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-67)
67. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-68)
68. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-69)
69. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-70)
70. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-71)
71. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-72)
72. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-73)
73. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-74)
74. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-75)
75. Điều 86 dự thảo Luật sau tiếp thu [↑](#footnote-ref-76)
76. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-77)
77. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-78)
78. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-79)
79. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-80)
80. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-81)
81. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-82)
82. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-83)
83. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-84)
84. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-85)
85. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-86)
86. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-87)
87. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-88)
88. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-89)
89. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-90)
90. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-91)
91. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-92)
92. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-93)
93. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-94)
94. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-95)
95. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-96)
96. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-97)
97. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-98)
98. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 111 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-99)
99. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-100)
100. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 112 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-101)
101. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-102)
102. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-103)
103. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 113 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-104)
104. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-105)
105. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-106)
106. Theo báo cáo của Bộ Tài chính tại Tờ trình số 03/TTr- BTC ngày 11 tháng 01 năm 2023 về việc ban hành Nghị quyết của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất thì nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất từ năm 2018 đến năm 2021 như sau:

     Năm 2018: Nguồn vốn phát sinh trong năm (Tổng số: 8.851.921,91 triệu đồng, trong đó NSNN: 7.395.483,43 triệu đồng); vốn sử dụng trong năm: 6.683.205,91 triệu đồng; vốn thu hồi trong năm: 4.375.946,18 triệu đồng).

     Năm 2019: Nguồn vốn phát sinh trong năm (Tổng số: 10.018.454,05 triệu đồng, trong đó NSNN: 7.702.556,12 triệu đồng); vốn sử dụng trong năm: 7.193.734,37 triệu đồng; vốn thu hồi trong năm: 4.835.747,86 triệu đồng).

     Năm 2020: Nguồn vốn phát sinh trong năm (Tổng số: 8.157.022,22 triệu đồng, trong đó NSNN: 6.828.886,70 triệu đồng); vốn sử dụng trong năm: 6.320.174,17 triệu đồng; vốn thu hồi trong năm: 5.552.557,27 triệu đồng).

     Dư nguồn vốn của Quỹ phát triển đất: 16.898.749,78 triệu đồng (đến 31/12/2020), 13.880.723,20 triệu đồng (đến 31/12/2021 - ước tính do các địa phương gửi báo cáo trước 31/12/2021). [↑](#footnote-ref-107)
107. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 114 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-108)
108. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 115 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-109)
109. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-110)
110. Ủy ban thường vụ Quốc hội [↑](#footnote-ref-111)
111. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 118 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-112)
112. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-113)
113. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 119 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-114)
114. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 120 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-115)
115. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-116)
116. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-117)
117. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 122 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-118)
118. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-119)
119. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-120)
120. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 124 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-121)
121. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-122)
122. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-123)
123. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-124)
124. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 126 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-125)
125. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-126)
126. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 127 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-127)
127. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-128)
128. Ủy ban thường vụ Quốc hội [↑](#footnote-ref-129)
129. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-130)
130. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-131)
131. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 157 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-132)
132. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-133)
133. Theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 5 Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng năm 2020, các đối tượng người có công được “miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, khi được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước”, trừ trường hợp đối với liệt sỹ thì thân nhân liệt sỹ được hưởng chế độ này. [↑](#footnote-ref-134)
134. Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 04/11/2013 của Hội nghị lần thứ 8 Ban chấp hành Trung ương (khóa XI) về đổi với căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế có chủ trương: “tiến tới bình đẳng về quyền được nhận hỗ trợ của Nhà nước đối với người học ở trường công lập và trường ngoài công lập” và “khuyến khích xã hội hóa để đầu tư xây dựng và phát triển các trường chất lượng cao ở tất cả các cấp học và trình độ đào tạo. Tăng tỷ lệ trường ngoài công lập đối với giáo dục nghề nghiệp và giáo dục đại học”. Luật Giáo dục đại học năm 2018 đã quy định tại khoản 4 Điều 12: “Thực hiện xã hội hóa giáo dục đại học, khuyến khích phát triển cơ sở giáo dục đại học tư thục…”, tại khoản 3 Điều 7: “Các loại hình cơ sở giáo dục đại học bình đẳng trước pháp luật”. [↑](#footnote-ref-135)
135. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-136)
136. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 159 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-137)
137. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-138)
138. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-139)
139. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 159 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-140)
140. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-141)
141. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-142)
142. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-143)
143. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-144)
144. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-145)
145. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-146)
146. ĐB Lê Quang Huy - Chủ nhiệm Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường [↑](#footnote-ref-147)
147. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 160 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-148)
148. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 161 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-149)
149. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-150)
150. Khoản 15 Điều 4 Luật Giá quy định: “Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá”. [↑](#footnote-ref-151)
151. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-152)
152. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-153)
153. Đại biểu Nguyễn Khắc Định - Phó Chủ tịch Quốc hội [↑](#footnote-ref-154)
154. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-155)
155. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-156)
156. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-157)
157. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-158)
158. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-159)
159. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-160)
160. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 172 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-161)
161. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-162)
162. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 177 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-163)
163. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-164)
164. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 179 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-165)
165. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-166)
166. Dự thảo Luật sau tiếp thu. [↑](#footnote-ref-167)
167. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-168)
168. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 182 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-169)
169. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-170)
170. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 192, Điều 193 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-171)
171. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-172)
172. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-173)
173. Dự thảo Luật sau tiếp thu [↑](#footnote-ref-174)
174. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 200 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-175)
175. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-176)
176. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (các điều 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-177)
177. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-178)
178. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-179)
179. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 207 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-180)
180. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-181)
181. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023. [↑](#footnote-ref-182)
182. Dự thảo Luật sau tiếp thu. [↑](#footnote-ref-183)
183. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-184)
184. Dự thảo Luật sau tiếp thu. [↑](#footnote-ref-185)
185. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 209 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-186)
186. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-187)
187. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 210 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-188)
188. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-189)
189. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 214 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-190)
190. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-191)
191. Dự thảo Luật sau tiếp thu [↑](#footnote-ref-192)
192. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-193)
193. Dự thảo Luật sau tiếp thu [↑](#footnote-ref-194)
194. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 218 dự thảo Luật sau tiếp thu). [↑](#footnote-ref-195)
195. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-196)
196. Phản biện của UBTWMTTQVN [↑](#footnote-ref-197)
197. Điều 231 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-198)
198. dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 246 và Điều 247 Dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-199)
199. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-200)
200. Dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 (Điều 246 dự thảo Luật sau tiếp thu) [↑](#footnote-ref-201)
201. Báo cáo thẩm tra của Ủy ban Kinh tế [↑](#footnote-ref-202)
202. Điều 242 dự thảo Luật trình Quốc hội theo Tờ trình 136/TTr-CP ngày 25/4/2023 [↑](#footnote-ref-203)